

## Algemene erfpachtvoorwaarden bedrijventerreinen Waalwijk 2024

### Algemene voorwaarden

#### Artikel 1.1 Geldigheid

1. Deze algemene erfpachtvoorwaarden behoren bij iedere erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Waalwijk en haar erfpachter(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
2. Deze algemene erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Erfpachtvoorwaarden bedrijventerreinen Waalwijk 2024" of verkort als "AEV 2024".

#### Artikel 1.2 Situatietekening

1. Van elke erfpachtovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop onder meer de onroerende zaak, waarop het recht van erfpacht wordt gevestigd, met kadastrale aanduiding en perceeloppervlakte staat aangegeven. In de erfpachtovereenkomst wordt deze tekening met een nummer en een dagtekening aangeduid.

#### Artikel 1.3 Definities

in deze algemene erfpachtvoorwaarden wordt verstaan onder:

- **Aflevering:** De feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak.
- **Algemene erfpachtvoorwaarden:** De voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Waalwijk die bestemd zijn om te gelden bij erfpachtovereenkomsten bedrijventerreinen waarbij de gemeente een recht van erfpacht uit geeft.
- **Het college:** Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalwijk.
- **BW:** Burgerlijk Wetboek.
- **Canon:** De jaarlijks terugkerende vergoeding te betalen door de erfpachter als tegenprestatie voor het recht van erfpacht.
- **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, waarbij deze algemene erfpachtvoorwaarden behoren.
- **Erfpachter:** Degene die tot erfpacht gerechtigd is.
- **Erfpachtovereenkomst:** De op schrift gestelde en door partijen ondertekende overeenkomst ter uitgifte van het recht van erfpacht waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.
- **Gemeente:** De gemeente Waalwijk.
- **Grond:** De door de gemeente Waalwijk in erfpacht uit te geven casu quo uitgegeven gronden.
- **Grondprijs:** De door de gemeenteraad vastgestelde uitgifteprijs (per vierkante meter) die geldt voor het in erfpacht uit te geven bedrijfsterrein.
- **Ingebrekestelling:** Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.
- **Onroerende zaak:** De in de uitgifte van het recht van erfpacht betrokken grond casu quo de grond met de daarop/daarin aanwezige opstallen.
- **Oppervlakte:** Het aantal vierkante meters bedrijfsterrein dat in erfpacht wordt uitgegeven.
- **Opstallen:** De op, in of boven de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.
- **Partijen:** De gemeente en erfpachter gezamenlijk.
- **Rente:** de omslagrente zoals die jaarlijks wordt vastgesteld in de nota van uitgangspunten behorende bij de Gemeente begroting.
- **Vestiging:** Vestiging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak en op de eventueel daarop aanwezige opstallen, bij notariële akte.
- **Vervreemden:** Juridische of economische eigendomsovergang, in gebruik geven, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of verpachting van het recht van erfpacht.

#### Artikel 1.4 Vestiging, kosten en belastingen

1. Alle akten welke betrekking hebben op de erfpacht dienen te worden verleden ten overstaan van een door de erfpachter te kiezen notaris.

2. Alle kosten en belastingen wegens de vestiging van het erfpachtrecht, waaronder begrepen het kadastrale recht en de kosten wegens kadastrale opmeting, alsmede de (eventueel) verschuldigde omzet en/of overdrachtsbelasting, komen ten laste van de erfpachter.
3. De erfpachter is verplicht om binnen een maand na aktepassering op zijn kosten aan burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de akte van vestiging over te (doen) leggen.
4. De akte tot vestiging van het recht van erfpacht dient binnen zes (6) weken na toezending van de stukken aan de notaris te zijn verleden, tenzij en voor zover bij die toezending of later door de gemeente een later tijdstip wordt toegestaan.
5. Erfpachter is, indien na verloop van de termijn genoemd in lid 4, de akte tot vestiging van het recht van erfpacht niet is verleden
6. De rente genoemd in lid 5 onder b is echter niet verschuldigd indien de erfpachter de nakoming bevoegdlijk opschort op grond van omstandigheden, die krachtens de gesloten overeenkomst aan de gemeente kunnen worden toegerekend.
  - a. van rechtswege in verzuim zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling is vereist; en
  - b. over de waarde van de uit te geven grond het rentepercentage verschuldigd zoals gehanteerd in artikel 2.3 van deze voorwaarden, vanaf het moment waarop de akte tot vestiging van het recht van erfpacht verleden had moeten zijn tot het moment waarop de akte tot vestiging van het recht van erfpacht wordt verleden.

### **Artikel 1.5 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen**

1. Voor de datum van de ingebruikneming zullen de grenzen door de gemeente met duurzaam materiaal (bijvoorbeeld ijzeren buizen) in het terrein worden aangeduid en aan de erfpachter op diens verzoek worden aangewezen, een en ander slechts voor zover er geen goede grensaanduidingen (zoals muren, sloten, schuttingen en dergelijke) aanwezig zijn. Deze afpaling is zowel ten aanzien van de afmetingen als ten aanzien van de oppervlakte voor partijen bindend.
2. Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen en van afrasteringen zal de erfpachter met de gemeente overleg plegen omtrent controle van situering daarvan binnen de overeengekomen grenzen van het in erfpacht uitgegeven perceel grond.

### **Artikel 1.6 Aanvaarding en levering**

1. De erfpachter kan de grond in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de canon voor het eerste half jaar volledig is betaald en de akte tot vestiging van het recht van erfpacht is ondertekend.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan de erfpachter de grond met goedvinden van het College in gebruik nemen vóór het in artikel 1.6. lid 1 genoemde tijdstip. Deze vervroegde ingebruikname is slechts mogelijk na volledige betaling van de canon voor het eerste half jaar. Het College kan hierbij voorwaarden stellen.

### **Artikel 1.7 Staat van aflevering, baten en lasten**

1. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte dan wel de datum van feitelijke ingebruikname door de erfpachter indien deze is gelegen vóór het moment waarop de akte van levering ingevolge het bepaalde in artikel 1.4 dient plaats te vinden.
2. De gemeente is gehouden het recht van erfpacht te leveren:
  - a. vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan in de erfpachtovereenkomst opgegeven beperkte rechten;
  - b. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de erfpachtovereenkomst anders vermeldt;
  - c. vrij van andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, behoudens eventuele erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en uitwinning;
  - d. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de erfpachtovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de erfpachter uitdrukkelijk worden aanvaard;
3. met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de erfpachtovereenkomst nodig zijn. Voor andere eigenschappen dan die voor dit normaal gebruik nodig zijn en voor eventuele aan de erfpachter kenbare gebreken staat de gemeente niet in.
4. De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is de onroerende zaak in erfpacht uit te geven en het recht van erfpacht te vestigen.
5. Vanaf het tijdstip van aflevering, met ingang van de datum van de ondertekening van de notariële akte:
  - a. komen alle baten van het perceel grond aan de erfpachter ten goede;
  - b. zijn alle aan dit perceel grond verbonden lasten, met inachtneming van het bepaalde in artikel 1.8 voor rekening van de erfpachter. Bij vestiging van het recht van erfpacht zullen de lopende baten en lasten ten overstaan van de notaris tussen partijen worden verrekend.

### **Artikel 1.8 Zakelijke belastingen**

1. De zakelijke belastingen, die met betrekking tot het perceel grond van de zakelijk gerechtigde worden geheven, - zoals de onroerendzaakbelasting, rioolbelasting, waterschapslasten en dergelijke - komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de erfpachter, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.
2. Als de gemeente enige betaling heeft verricht, die ingevolge lid 1 ten laste van de erfpachter is, geeft het college daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter, die gehouden is binnen één maand na de datum van verzending van de kennisgeving, het daarin opgegeven bedrag aan de gemeente te betalen.

### **Artikel 1.9 Meer- en mindermaat**

1. De onroerende zaak is op de bij de erfpachtovereenkomst behorende situatietekening aangegeven.
2. Vóór het verlijden van de notariële akte van levering van het perceel grond zal door de gemeente de grootte ervan worden berekend. Op basis van die meting zal de waarde van het perceel grond, worden bepaald.
3. Het verschil tussen de in de overeenkomst vermelde en de door de landmeter van het kadaster vastgestelde oppervlakte van het perceel grond zal niet worden verrekend.

### **Artikel 1.10 Risico**

1. Het risico van het perceel grond komt voor rekening van de erfpachter vanaf:
  - a. de dag van ondertekening van de akte van vestiging van het recht van erfpacht dan wel
  - b. vanaf de dag van de eerdere ingebruikname van het perceel grond door de erfpachter conform artikel 1.6. lid 2.

### **Artikel 1.11 Bodem-verklaring**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de in erfpacht uit te geven grond, is of (indien niet aanwezig) wordt een verkennend onderzoek conform NEN 5740 verricht.  
De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een aan de akte te hechten rapport, in welk rapport de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaf van de landelijke overheid en thans algemeen geldende inzichten schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn.  
Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voor zover dat aan haar bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.
2. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan, echter vóór het moment van het ondertekenen van de notariële akte zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke- of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige concentratie en 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 eenzijdig deze overeenkomst tot uitgifte in erfpacht te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
3. Indien de erfpachter geen opdracht geeft tot een verdergaand onderzoek of de overeenkomst niet (tijdig) en op de wijze genoemd in lid 2 is ontbonden, rust het gehele risico met betrekking tot de zogenaamde restverontreiniging (de verontreiniging die bij het in lid 1 bedoelde onderzoek niet is aangetoond of later wel aanwezig blijkt te zijn) op de erfpachter.
4. Het bepaalde in lid 3 geldt eveneens voor het risico van, dan wel samenhangend met, of voortvloeiend uit de eventuele aanscherping van (milieu-) normen door de overheid of de rechter.
5. Het opleggen van een bouwplicht door de gemeente houdt geenszins in een garantie van afwezigheid van de in lid 1 genoemde stoffen.
6. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden (waaronder erfrechtsoptvolgers van de erfpachter) wegens verontreiniging als bedoeld onder lid 3 of wegens omstandigheden als bedoeld in lid 4.
7. Onder voor het milieu gevaarlijke- of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

### **Artikel 1.12 Gedoogplichten nutsvoorzieningen**

1. De erfpachter is verplicht te gedogen, dat al hetgeen voor openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen

- noodzakelijk is voor openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden:
- a. indien geen trottoirs langs het perceel grond zullen worden aangelegd en ten gevolge daarvan de te plaatsen lichtmast(en) en kabelverdeelkast(en) - voor zover redelijkerwijs niet anders mogelijk - in- c.q. op het perceel grond zullen komen te staan, het gedogen van het aanleggen, hebben, onderhouden en verwijderen van de te plaatsen lichtmasten en kabelverdeelkasten met daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en in stand houden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder het perceel grond en de daarop gestichte of nog te stichten opstal;
  - b. om het betreffende nutsbedrijf de daarvoor nodige toegang tot het perceel grond te verlenen.
2. De erfpachter is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
  3. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, als de erfpachter dat wenst, aan de erfpachter worden vergoed.
  4. De erfpachter is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, die het college dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
  5. De erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1 van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

#### **Artikel 1.13 Beperkte rechten nutsbedrijf**

1. De erfpachter is verplicht - indien door een nutsbedrijf ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen op of in het perceel grond leidingen of opstallen moeten worden aangelegd of opgericht, - op eerste verzoek van dit nutsbedrijf:
  - a. voor de opstallen aan dit nutsbedrijf een opstalrecht en
  - b. voor het hebben, houden en onderhouden van de leidingen cum annexis een erfdiensbaarheid ten laste van het perceel grond te vestigen. De kosten van de akte van vestiging van dit beperkte recht zijn alsdan ten laste van het betreffende nutsbedrijf.
2. Deze voorzieningen mogen slechts betrekking hebben op voorzieningen, die onderdeel uitmaken van de distributiefase en niet van de transportfase.
3. Deze beperkte rechten mogen voorts niet de bestemming verhinderen die de erfpachter aan het perceel grond heeft willen geven noch het gebruik daarvan dusdanig beperken dat dit in redelijkheid en billijkheid van de erfpachter niet is te vergen.
4. Aan de erfpachter wordt op diens verzoek door het betreffende nutsbedrijf een tekening verstrekt, waarop de ligging en de aard van die voorzieningen op het perceel grond schetsmatig zijn aangegeven.
5. Het betreffende nutsbedrijf is verplicht na uitvoering van werkzaamheden aan nutsvoorzieningen, voor zover in het perceel grond is gelegen, de vóór die uitvoering bestaande toestand zoveel als redelijkerwijs mogelijk is onverwijld te herstellen.

#### **Artikel 1.14 Domicilie erfpachter**

Als werkelijke woonplaats van de wederpartij van de gemeente geldt het door die wederpartij vermelde adres. Indien dit adres wijzigt is erfpachter verplicht om de gemeente daar van in kennis te stellen.

#### **Artikel 1.15 Ingebrekestelling en verzuim**

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 1.4 is een partij in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om te voldoen aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.
2. Een ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen. Deze termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
3. Wanneer een partij in verzuim is, is deze partij verplicht de schade te vergoeden die de wederpartij dientengevolge lijdt en kan deze wederpartij deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.

#### **Artikel 1.16 Termijnenwet**

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

#### **Artikel 1.17 Geschillenregeling**

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, die slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Breda, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

### **Artikel 1.18 Faillissement en beslag**

1. Indien de erfpachter voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft aangevraagd, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende goederen en/of onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn.
2. Reeds betaalde gedeelten van de canon zullen worden gerestitueerd voor zover 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 1.19 Hoofdelijkheid**

Indien in de erfpachtovereenkomst met betrekking tot de 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 1.20 Overdracht van rechten**

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van elk der partijen rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en/of eventuele met de overeenkomst 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 1.21 Boeteclausule**

1. Bij niet-nakoming van de uit de Erfpachtvoorwaarden voortvloeiende verplichtingen, verbeurt de erfpachter, behoudens herstel overeenkomstig artikel 2.12, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tweemaal (2x) de jaarlijkse canon, onverminderd het recht van de gemeente daarnaast schadevergoeding op grond van de wet te vorderen, indien de door de gemeente geleden schade vermeerderd met rente en kosten meer bedraagt dan voormelde boete.
2. Naast het gestelde in lid 1 behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
3. Naast de bedoelde boete in lid 1 van dit artikel kan het college een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent van de jaarlijkse canon bedragen.

## **Specifieke voorwaarden**

### **Artikel 2.1 Bestemming, bebouwing en inrichting grond**

1. Het perceel grond dient bebouwd, ingericht, onderhouden, afgescheiden en gebruikt te worden met inachtneming van:
  - a. de gebruiksvoorschriften van het voor het perceel grond vigerende omgevingsplan;
  - b. de voorschriften uit deze erfpachtvoorwaarden, voor zover daarvan in de erfpachtovereenkomst niet mocht worden afgeweken en
  - c. de voorschriften, die aanvullend in de erfpachtovereenkomst met betrekking tot het perceel grond ten aanzien van de eigenaar en de gebruiker mochten worden overeengekomen.
2. Zolang aan deze verplichting tot bouwen en inrichten niet is voldaan, is het bepaalde in artikel 2.7 lid 2 en artikel 2.11 van overeenkomstige toepassing.
3. Teneinde parkmanagement op bedrijventerrein Haven Zeven te kunnen vastleggen, wordt de erfpachter, indien van toepassing, verplicht gelijktijdig een strook grond met een *diepte* van 1 m over de volle breedte van het perceel bedrijfsterrein van de gemeente Waalwijk aan te kopen. De rechten en plichten inzake parkmanagement worden gekoppeld aan de eigendom van deze strook.
4. Zes (6) maanden na de vergunningverlening dient de bouw te zijn gestart. Het te bouwen bedrijfsgebouw dient voor gebruik gereed te zijn binnen vierentwintig (24) maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Ingeval het te bouwen bedrijfsgebouw niet binnen deze termijn gereed is en dit niet-gereed zijn aan de erfpachter kan worden toegerekend, is de gemeente – onverminderd het in artikel 1.21 bepaalde - daarnaast gedurende zes (6) maanden na het verstrijken van die termijn bevoegd, doch niet verplicht, bij aangetekend schrijven aan de erfpachter te berichten, om die reden de overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.

### **Artikel 2.2 Duur van het recht van erfpacht**

1. De erfpacht gaat in op de datum van inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

2. De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt voor 75 jaar.
3. Erfpachter kan gedurende de eerste vijf jaar van de erfpacht, tussentijds, overgaan tot aankoop van het perceel tegen de grondwaarde waarop de eerste canon is berekend. Nadat deze termijn verstreken is, kan erfpachter overgaan tot aankoop van het perceel op basis van de dan door de gemeente bepaalde geldende marktwaarde waarbij het bedrag van de oorspronkelijke uitgifte als minimum geldt.

### **Artikel 2.3 Vaststelling canon**

1. De jaarlijkse canon is gelijk aan het bedrag dat wordt bepaald door:
2.  $C = W \times (R + 0,2 \%)$ , waarin:  
C = de aanvangscanon;  
W = de aanvangsgrondwaarde; R = het omslagrentepercentage;  
met dien verstande dat:
  - a. de uitgifte van al dan niet bebouwde grond in erfpacht, plaats vindt tegen de door de raad vastgestelde waarde zoals neergelegd in de exploitatieopzet dan wel herijkt via de nota Grondexploitatie;
  - b. het omslagrentepercentage geldend op de datum van aanbidding van het erfpachtrecht, wordt vermeerderd met een opslag twee/tiende procent (0,2%) voor kosten van administratie.
3. De eerste canon wordt berekend over minimaal een halfjaar met als peildatum 1 januari en 1 juli. Hierna is het gesteld onder artikel 2.4.2 van toepassing.
4. Deze canon geldt voor een tijdvak van vijf (5) jaar, te rekenen vanaf de in lid 3 genoemde ingangsdatum. Na afloop van dit tijdvak wordt de canon aangepast, met inachtneming van het in artikel 2.4 bepaalde.
5. De verplichting tot betaling van de canon vangt aan op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd middels een notariële akte.
6. De canon dient bij vooruitbetaling in twee (2) halfjaarlijkse termijnen, te weten 1 januari en 1 juli te worden voldaan, zonder beroep op verrekening. Hiertoe ontvangt de erfpachter een rekening van de gemeente.

### **Artikel 2.4 Aanpassing van de canon, rentewijziging, indexerings**

1. Telkens na afloop van een periode van 5 jaar, kan het college de canon herzien. Bij de eerste aanpassing en alle daarop volgende aanpassingen van de canon wordt als rente gehanteerd de op dat moment geldende gemeentelijke omslagrente te vermeerderen met twee/tiende procent (=0,2 %) administratiekosten en de alsdan geldende marktwaarde van de grond waarbij het bedrag van de oorspronkelijke uitgifteprijs waar de eerste canon op gebaseerd is als minimum geldt.  
De berekening van de nieuwe canon vindt plaats volgens de formule:  $C_n = W_n \times (R_n + 0,2 \%)$ , waarin:  
C<sub>n</sub> = de nieuwe canon.  
W<sub>n</sub> = de nieuwe grondwaarde.  
  
R<sub>n</sub> = het nieuwe omslagrentepercentage  
De procedure met betrekking tot de in lid 1 laatst bedoelde aanpassing van het canonbedrag is als volgt:  
Voor de aanpassing van de canon geldt 1 juli van het lopende kalenderjaar, hierna te noemen "peildatum".
2. Twee maanden voor afloop van genoemde peildatum zal het College aan de erfpachter schriftelijk een nieuw canonbedrag mededelen.

### **Artikel 2.5 Toekomstig bodemonderzoek**

1. De gemeente heeft voorafgaande aan de uitgifte in erfpacht van het perceel grond aan de erfpachter een onderzoek doen instellen naar eventuele verontreiniging van het perceel grond, gemeten naar de huidige maatstaf van de landelijke overheid en thans algemeen geldende inzichten, zoals omschreven in artikel 1.11. Uit dit onderzoek is gebleken, dat het perceel grond per de datum van levering door de gemeente niet verontreinigd is in die zin, dat de door de erfpachter opgegeven bestemming van het perceel grond onaanvaardbaar en/ of onmogelijk zou worden.
2. Indien en zodra de erfpachter of zakelijk gerechtigde - hierna verder aangeduid als: de vervreemder - het perceel grond of zijn recht daarop, onder welke benaming of welke titel ook wenst te vervreemden, dient hij daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het College.
3. Alsdan is de gemeente bevoegd om binnen zes (6) weken na verzenddatum van dit schrijven een nieuw globaal onderzoek te doen verrichten teneinde na te gaan of door het gebruik van het perceel grond door de vervreemder alsnog onaanvaardbare bodemverontreiniging veroorzaakt is.



4. De kosten van dit onderzoek zijn steeds voor rekening van de vervreemder.
5. Indien deze nieuwe bodemverontreiniging aanwezig blijkt te zijn, zal de gemeente hiervan schriftelijk mededeling doen aan de vervreemder en dient die bodemverontreiniging door en voor rekening van de vervreemder binnen drie (3) maanden na datum van deze mededeling ten genoegen van de gemeente te zijn verwijderd.
6. Middels een kettingbeding dient uitdrukkelijk in de akte van levering van het recht van erfpacht ten behoeve van de gemeente te worden bedongen dat de nieuwe verkrijger deze in lid 2 tot en met 6 omschreven verplichtingen als eigen en rechtstreekse verbintenis jegens de gemeente op zich neemt en dient zulks in de akte van levering ten behoeve van de gemeente te worden aanvaard.

#### **Artikel 2.6 Instandhouding grond en opstallen, verzekeringsplicht**

1. De erfpachter is verplicht het perceel grond met de opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kunnen dienen.  
Daartoe dient de erfpachter het perceel grond met de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk.
2. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:96 van het Burgerlijk Wetboek worden de gewone lasten en herstellingen door de erfpachter gedragen.  
In afwijking van het bepaalde in artikel 5:96 van het Burgerlijk Wetboek is de erfpachter zowel verplicht om de buitengewone lasten die op de onroerende zaak drukken te voldoen, als om de buitengewone herstellingen daarvan te verrichten.  
De gemeente is noch verplicht tot het verrichten van gewone herstellingen, noch van buitengewone herstellingen.
3. De erfpachter is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde verontreiniging of aantasting van de onroerende zaak te voorkomen, dan wel als die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de onroerende zaak te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. De erfpachter is bovendien verplicht de gemeente direct op de hoogte te brengen wanneer zich een verontreiniging of aantasting voordoet of dreigt voor te doen.
4. Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zonder dat het College daarvoor een omgevingsvergunning heeft verleend.
5. De erfpachter is verplicht alle opstallen te verzekeren ( o.m. tegen brand- en stormschade) voor herbouwwaarde op de bij Nederlandse verzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden. De erfpachter is behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van het college, verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van opstallen over te gaan als deze door welke oorzaak ook teniet zijn gegaan.
6. Het College kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 4 genoemde verplichtingen. Aan een vergunning als bedoeld in lid 4 of aan een ontheffing kunnen voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 2.4.

#### **Artikel 2.7 Vervreemden, overgang en ondererfpacht**

1. De erfpachter is verplicht, in geval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van het recht van erfpacht of de vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van het perceel grond door anderen wordt verkregen, in de desbetreffende akte alle bepalingen waaronder het recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen.
2. Voor de vervreemding of de vestiging van een recht als bedoeld in lid 1 van dit artikel is schriftelijke toestemming van het college vereist. Deze schriftelijke toestemming is ook vereist voor de inbreng in een (andere) vennootschap van het recht van erfpacht en voor de verdeling tussen gezamenlijke rechthebbenden op het recht. Het college kan aan de schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden.
3. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
  - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter, als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
  - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers, als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.
4. De nieuwe erfpachter, ondererfpachter of de verkrijger van een beperkt recht als bedoeld in lid 1 is verplicht om binnen één (1) maand, op zijn kosten aan het College een authentiek afschrift van de akte van zijn verkrijging over te leggen.

5. In geval van vervreemding van het recht van erfpacht blijft de oude erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de overdracht voorafgaande vijf (5) jaar hoofdelijk aansprakelijk.
6. Bij vervreemding van het perceel grond, voordat het te bouwen bedrijfsgebouw gereed is, dient ten behoeve van de gemeente te worden bedongen dat de rechtsopvolger van de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht van het perceel grond dezelfde verplichtingen als vermeld in deze erfpachtvoorwaarden als eigen en rechtstreekse verbintenis jegens de gemeente op zich neemt en dient zulks in de akte van levering ten behoeve van de gemeente te worden aanvaard.

### **Artikel 2.8 Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders**

1. Ingeval het recht van erfpacht met één of meerdere hypotheekrechten is bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen één (1) maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan het College een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen. De kosten die hieraan verbonden zijn komen voor rekening van de erfpachter.
2. Het College zal de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht, of wijziging van de grondwaarde waarop de canon gebaseerd is. Wijziging of splitsing van het recht van erfpacht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.

### **Artikel 2.9 Opzegging in het algemeen belang**

1. De gemeente kan het recht van erfpacht opzeggen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht nadat de Raad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
2. Het College doet een voorstel tot opzegging van het recht van erfpacht aan de Raad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Het College geeft de erfpachter en de hypotheekhouder en eventuele derden belanghebbenden kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven. Tevens maakt het College het voornemen op de voor onteigening gebruikelijke wijze algemeen bekend.
3. Omtrent het voorstel tot opzegging van het recht van erfpacht neemt de Raad geen besluit zolang niet ten minste twee (2) maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij de Raad inbrengen. De Raad besluit met in achtneming van eventueel ingebrachte bezwaren. Indien de Raad niet binnen één (1) jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid 2 besluit tot opzegging van het recht van erfpacht, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
4. Het besluit van de Raad bepaalt de dag waarop het recht van erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste één (1) jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd, doch in het geval van artikel 87 lid 2 BW tenminste een maand voor dat tijdstip. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen ook betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
5. Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel is het College bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het besluit van de Raad en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
6. Indien op de dag dat het recht van erfpacht eindigt, het perceel grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan het College zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van voor derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

### **Artikel 2.10 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang**

1. Indien het recht van erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 2.9, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Omgevingswet.
2. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij het College daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend.



3. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee (2) maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan het College.  
Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze behoudens beroep op de ter zake bevoegde kantonrechter of rechtbank vastgesteld door drie (3) deskundigen, aan te wijzen door de ter zake bevoegde rechter.
4. Het College keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht, de grond en de opstallen nog aan de gemeente verschuldigd is.
5. Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid 4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) nog toekomt ingevolge de betrokken hypothecaire lening. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.  
Zolang het perceel grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd tien procent (10 %) van de uitkering ingevolge dit artikel achter te houden, zulks behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, die naar het oordeel van het College geen bezwaren opleveren. Onverwijld nadat het perceel grond met opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld zal de gemeente het achtergehouden deel van de uitkering voldoen.

#### **Artikel 2.11 Bijzondere wijze van opzegging van het recht van erfpacht**

1. Uitsluitend indien de erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting of gedurende meer dan twee (2) jaar niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon, is het College gerechtigd doch niet verplicht om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het recht van erfpacht op te zeggen.  
Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee (2) maanden.  
Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslagleggers op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
2. Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van het recht van erfpacht, waaronder begrepen de eventueel gebouwde opstal, op het moment van beëindiging, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, kosten, schade en rente daaronder begrepen.
3. Het op grond van lid 2 aan de erfpachter, dan wel aan de gemeente toekomende bedrag zal, behoudens beroep op de ter zake bevoegde kantonrechter of rechtbank, worden vastgesteld door deskundigen overeenkomstig artikel 2.10 lid 3, tenzij voor het einde van het recht de gemeente, de erfpachter, de hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbende anders overeenkomen.
4. Het bepaalde in de artikelen 2.9 en 2.10 met betrekking tot de opzegging is van overeenkomstige toepassing.
5. Opzegging van het recht van erfpacht door de erfpachter is niet mogelijk.

#### **Artikel 2.12 Herstel door de gemeente**

1. Als de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en deze algemene erfpachtvoorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan het College deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze algemene erfpachtvoorwaarden is het College na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid 2 van dit artikel genoemde termijn, tot zodanige uitvoering tegenover de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Ook is het College onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
2. Het College geeft bij aangetekend schrijven kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder van zijn voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1.  
Het College doet de kennisgeving vergezeld gaan van:
  - een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;
  - een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting; en
  - een aanmaning om aan een en ander alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen.
3. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzeg-

ging van het College de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. Het College doet de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

#### **Artikel 2.13 Ontheffingen**

Het College kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van een of meer van de in deze algemene erfpachtvoorwaarden bedoelde verplichtingen, voorwaarden of termijnen en aan een ontheffing voorwaarden verbinden.

#### **Slotbepalingen**

#### **Artikel 2.14 Inwerkingtreding**

1. Dit besluit treedt in werking op de dag volgende op die waarop het is bekendgemaakt.

*Het College van Waalwijk  
Namens deze,  
De secretaris, de burgemeester,  
Michel Tromp, Sacha C.A.M. Ausems*