

**ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN WONINGBOUW
VAN DE GEMEENTE OSS 2014**

CONCEPT

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss d.d. 16-09-2014.

INLEIDING

Hierbij treft u aan de **Algemene erfpachtvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014**.

Als u een erfpachtovereenkomst met de gemeente sluit voor een onroerende zaak, al dan niet met opstal, dan zijn er **altijd** bepalingen uit deze algemene voorwaarden op uw erfpachtovereenkomst van toepassing. In de erfpachtovereenkomst wordt naar de voor u toepasselijke bepalingen uit de algemene erfpachtvoorwaarden verwezen. Voor u is het van belang om voorafgaand aan het tekenen van de erfpachtovereenkomst na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

De erfpachtovereenkomst is de overeenkomst waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de erfpachtovereenkomst vindt u altijd **kernbedingen** en soms **bijzondere bedingen**.

Kernbedingen zijn de **namen** van de erfpachter en de vervreemder (de gemeente), **wat** er in erfpacht wordt uitgegeven, **hoeveel** de canon bedraagt en **waarvoor** de zaak is bestemd. Daarnaast kunnen in de erfpachtovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen en wordt aangegeven welke bepalingen uit de algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een erfpachtovereenkomst worden opgenomen, maar voor dat bijzondere geval wel. Dat kan bijvoorbeeld een optieregeling zijn, maar het kan ook voorkomen als er rechten van anderen op de onroerende zaak rusten, zoals een recht van overpad.

De erfpachtovereenkomst zal u ter ondertekening worden aangeboden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit betekent, dat nadat de erfpachtovereenkomst door u is ondertekend, de erfpachtovereenkomst ter besluitvorming aan het College van Burgemeester en Wethouders zal worden voorgelegd. Indien het College van Burgemeester en Wethouders het besluit tot uitgifte van het recht van erfpacht heeft genomen zal de erfpachtovereenkomst worden ondertekend. Op basis van de getekende erfpachtovereenkomst zal de notariële akte van vestiging opgesteld worden door de aangewezen notaris. Na ondertekening van de erfpachtovereenkomst zijn zowel de erfverpachter als de erfpachter gehouden alle medewerking te verlenen aan het tot stand komen van de notariële akte van vestiging. Voor de duidelijkheid is er aan het begin van deze algemene voorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven.

Mocht u over de algemene voorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u –via het op de website van de gemeente Oss (www.oss.nl) vermelde telefoonnummer kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoedbedrijf.

CONCEPT

Algemene voorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken (woningbouw) in erfpacht door de gemeente Oss

HOOFDSTUK 1: DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Geldigheid, inwerkingtreding en citeertitel

- 1.1 Deze algemene erfpachtvoorwaarden behoren bij iedere erfpachtovereenkomst waarbij de gemeente gronden in erfpacht uitgeeft, waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- 1.2 De artikelen uit hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2 uit deze algemene erfpachtvoorwaarden zijn altijd van toepassing. De artikelen uit hoofdstuk 3 uit deze algemene erfpachtvoorwaarden zijn uitsluitend van toepassing, indien dit uitdrukkelijk vermeld staat in de erfpachtovereenkomst. In de erfpachtovereenkomst kan hiervan worden afgeweken.
- 1.3 Dit besluit treedt in werking op de dag volgende op die waarop het bekend is gemaakt.
- 1.4 De algemene erfpachtvoorwaarden kunnen aangehaald worden onder de titel "Algemene erfpachtvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014".

Artikel 2 Definities

Aflevering:

feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zoals bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek.

Algemene erfpachtvoorwaarden:

De voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Oss die van toepassing zijn op en deel uitmaken van de erfpachtovereenkomsten waarbij de gemeente gronden in erfpacht uitgeeft.

Bouwrijpe staat:

Grond:

- waar nodig opgehoogd (ophogen tot nader met Erfpachter overeen te komen peilmaat); en
- ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten;
- waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen; alsmede met
 - aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuil water en/of drainage, zulks tegen

de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de gemeente (tot aan de perceelgrens van koper) afhankelijk van de gemeentelijke keuze van het rioleringsstelsel;

- bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen;
- partijen streven bij de realisatie van bouwrijpe grond naar een gesloten grondbalans, maar een gesloten grondbalans wordt niet door de gemeente gegarandeerd.

Bruikbare omgevingsvergunning: Een omgevingsvergunning:

- die onherroepelijk is of;
- waartegen een beroepsprocedure loopt en geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend of;
- waartegen een beroepsprocedure loopt en een verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen.

Burgemeester en Wethouders: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oss.

BW: Burgerlijk Wetboek.

Canon (vergoeding): De maandelijks en jaarlijks terugkerende vergoeding te betalen door de erfpachter als tegenprestatie voor het recht van erfpacht.

Erfpacht(recht): Het zakelijk recht van erfpacht, dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een gemeentelijke onroerende zaak te houden en te gebruiken (als ware hij eigenaar), 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.

Erfverpachter:	De gemeente Oss.
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.
Grond:	De door de gemeente Oss in erfpacht uit te geven grond en die het object vormt van de erfpachtovereenkomst.
Herzieningsperiode:	De periode, waarbinnen krachtens de erfpachtovereenkomst de canon niet zal worden aangepast, berekend vanaf de ingangsdatum.
Ingebrekestelling:	Een schriftelijk verzoek tot nakoming van aangegane verplichtingen waarin een redelijke termijn is opgenomen.
Ingebruikneming:	Het moment waarop de erfpachter voor het eerst feitelijk over de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder.
Notariële akte:	De voor vestiging van het recht van erfpacht vereiste door de notaris op schrift gestelde akte van vestiging.
Omgevingsvergunning:	De vergunning die is ingevoerd ter vervanging van de verschillende vergunningen voor wonen, ruimte en milieu. Dit zijn onder andere de bouwvergunning, milieuvergunning, gebruiksvergunning, aanlegvergunning en de kapvergunning. Een aanvraag omgevingsvergunning houdt tevens een verzoek in om te mogen afwijken van het bestemmingsplan (aanvraag om een vergunning voor een activiteit bedoeld in artikel 2.1 eerste lid sub c. Wabo).

Onroerende zaak:	De grond die het object van de erfpachtovereenkomst vormen waarbij deze erfpachtvoorwaarden behoren.
Opstallen:	De op, in of boven de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.
Overdracht:	De juridische eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
Partij:	De gemeente of de erfpachter.
Partijen:	De gemeente en erfpachter gezamenlijk.
Uitgifte:	Vestiging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak en op de eventueel daarop aanwezige opstallen.
Vervreemden:	Juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht van het recht van erfpacht.

Artikel 3 Tekening

- 3.1 Bij elke erfpachtovereenkomst hoort een tekening (incl. nummer), waarop onder meer de in erfpacht uit te geven Onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.

Artikel 4 Notariële akte

- 4.1 De datum voor het verlijden van de akte zal door Erfverpachter aan Erfpachter kenbaar worden gemaakt met inachtneming van een termijn van ten minste twee weken. De notariële overdracht zal plaatsvinden binnen 4 weken nadat de Erfpachter de beschikking heeft over een Bruikbare omgevingsvergunning, tenzij in de Erfpachtovereenkomst een andere termijn is overeengekomen. Burgemeester en Wethouders kunnen deze termijn, op schriftelijk verzoek van de Erfpachter, eventueel onder nieuwe voorwaarden verlengen.
- 4.2 De keuze van de notaris, belast met de notariële overdracht, ligt bij Erfpachter. Indien deze binnen 4 weken na ondertekening van de Erfpachtovereenkomst geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst Erfverpachter een notaris aan.

- 4.3 Ingeval Erfpachter niet meewerkt aan het passeren van de notariële akte binnen de in lid 4.1 genoemde termijn, is Erfpachter over de periode vanaf de datum waarop moest worden meegewerkt aan het passeren van de notariële akte tot de datum van het passeren van de notariële akte voor iedere maand dat hij in gebreke blijft een vergoeding verschuldigd zijnde gelijk aan de canon, als bedoeld in artikel 21 lid 1 van deze voorwaarden.
- 4.4 Indien niet binnen 3 maanden na afloop van de in lid 4.1 vermelde termijn – al dan niet door de Erfverpachter verlengd – medewerking wordt verleend aan het passeren van de notariële akte, is Erfverpachter bevoegd tot ontbinding van de Erfpachtovereenkomst over te gaan, zonder dat nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

Artikel 5 Staat van aflevering

- 5.1 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.
- 5.2 De Erfverpachter is gehouden het Erfpachtrecht te leveren dat:
- onvoorwaardelijk is;
 - vrij is van huur of pacht of andere gebruiksrechten;
 - vrij is van beslagen en/of hypotheeken;
 - vrij is van bijzondere lasten en beperkingen;
 - tenzij de erfpachtovereenkomst anders vermeldt en door ondertekening daarvan door de Erfpachter uitdrukkelijk worden aanvaard en met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in artikel 35 van deze algemene erfpachtvoorwaarden nodig zijn.
- 5.3 De Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of voor hem geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.
- 5.4 De Erfverpachter staat er voor in dat hij bevoegd is de Onroerende zaak in erfpacht uit te geven.

Artikel 6 Eerdere ingebruikneming

- 6.1 Het is de Erfpachter verboden de Onroerende zaak in gebruik te nemen vóór de datum van de ondertekening van de notariële akte, tenzij het college van Burgemeester en wethouders schriftelijk toestemming heeft verleend om de Onroerende zaak in gebruik te nemen vóór de datum van de ondertekening van de notariële akte. Aan deze toestemming kunnen burgemeester en wethouders (financiële) voorwaarden verbinden.
- 6.2 Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, verbeurt de Erfpachter ten behoeve van de Erfverpachter een onmiddellijke opeisbare boete ter hoogte van tweemaal de jaarlijkse canon.

Artikel 7 Kosten

- 7.1 Alle kosten voor de vestiging, de verlenging of de vernieuwing van het Erfpachtrecht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting, omzetbelasting, het kadastrale recht, de eventuele kosten van kadastrale opmeting en de kosten en de kosten van de te verlijden notariële akte(n), alsmede de kosten die Erfverpachter moet maken om zijn rechten tegenover de Erfpachter uit te oefenen, komen voor rekening van de Erfpachter.

Artikel 8 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- 8.1 Voor de datum van feitelijke ingebruikneming van de Onroerend zaak zullen door Erfverpachter de grenzen van het Registergoed op de noodzakelijke meetpunten worden gemerkt en aan de Erfpachter op diens verzoek aangewezen. De vindplaats van de merktekens zullen door Erfverpachter met piketten worden gemarkeerd. Bij het plaatsen of doen plaatsen van opstallen zal de Erfpachter met de Erfverpachter overleg plegen over controle van de situering daarvan binnen de aangewezen grenzen van de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak.
- 8.2 De grenzen worden op kosten van de Erfpachter aangewezen. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de Erfpachter, zodat ook de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komt.

Artikel 9 Over- en ondermaat

- 9.1 Verschil tussen de werkelijke grootte van de Onroerende zaak, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de Dienst van het kadaster en de openbare registers (het Kadaster) en de grootte zoals die door de gemeente in de erfpachtovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 10 Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging

- 10.1 Betreffende de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente in erfpacht uit te geven Onroerende zaak, wordt een verkennend bodemonderzoek (conform de NEN-5740) verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit zal moeten blijken dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming. De Erfpachter heeft recht op inzage van het rapport.
- 10.2 De Erfverpachter verklaart aan de hand van het rapport dat er geen reden is om aan te nemen dat stoffen, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, aanwezig zijn in de bodem in gehalten boven de toetsingswaarden. In het geval de resultaten van het onderzoek echter zodanig zijn

- dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de Erfpachter terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de Erfpachtovereenkomst na te komen.
- 10.3 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin, asbest of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de Onroerende zaak beïnvloeden.
- 10.4 Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen. Behoudens (schriftelijke) andersluidende afspraken dient de Erfpachter de bij de bouw vrijkomende grond op de locatie zelf te verwerken, dan wel deze op milieuhygiënische verantwoorde wijze, conform de regelgeving van het Bouwstoffenbesluit, voor zijn rekening af te voeren c.q. te verwerken.
- 10.5 De resultaten van het verkennend bodemonderzoek weergegeven in het rapport zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, geven tevens de nulsituatie aan.
- 10.6 Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte zou blijken van aanwezigheid van de in lid 1 van dit artikel vermelde stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de Erfpachter in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de Onroerende zaak aanvaardt, heeft de Erfpachter het recht de Erfpachtovereenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders te ontbinden, tenzij de Erfpachter dit zelf heeft veroorzaakt tijdens de eerdere ingebruikneming. De Onroerende zaak zal terstond weer ter vrije beschikking van de Erfverpachter komen.
- 10.7 Erfpachter dient archeologische vondsten terstond doch uiterlijk binnen 1 maand na constatering aan Erfverpachter schriftelijk te melden. Archeologische vondsten die geen wezenlijke zwaardere belasting vormen, zijn voor rekening en risico van Erfpachter. Indien er sprake is van een wezenlijke zwaardere belasting zullen partijen hierover in overleg treden om tot een oplossing te komen.
- 10.8 Als zich na de feitelijke aflevering op of nabij de Onroerende zaak een gebeurtenis voordoet waardoor er een kans bestaat dat er bodemverontreiniging ontstaat, dient Erfpachter dat onverwijld na kennisname aan Erfverpachter eerst mondeling en vervolgens schriftelijk per aangetekend schrijven aan Erfverpachter mede te delen en Erfpachter dient alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van Erfpachter kunnen worden gevergd om (verspreiding van) bodemverontreiniging te voorkomen.
- 10.9 De Erfpachter is aansprakelijk voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na vestiging van het Erfpachtrecht ontstaat door het gebruik of door verontreiniging door de Erfpachter van de Onroerende zaak.

Artikel 11 Ontbindingsmogelijkheden erfpachtovereenkomst door de Erfverpachter

- 11.1 De Erfverpachter is bevoegd de Erfpachtovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is indien de Erfpachter (voltallig) vóór de datum van ondertekening van de notariële akte:
- komt te overlijden of
 - in staat van faillissement wordt verklaard of aan hem surseance van betaling wordt verleend, of
 - gerechtelijke schuldsanering van de Erfpachter is aangevraagd, of
 - in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, of
 - executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van de Erfpachter wordt gelegd.
- 11.2 Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in 11.1 en er sprake is van eerdere ingebruikneming, dan is de Erfpachter verplicht de Onroerende zaak onverwijld in de macht van de Erfverpachter terug te brengen, in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de eerdere ingebruikneming.
- 11.3 Eventuele reeds betaalde gedeelten van de canon zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit de Erfpachtovereenkomst te boven gaan.

Artikel 12 Ontbindingsmogelijkheden erfpachtovereenkomst door Erfpachter

- 12.1 De Erfpachter kan de Erfpachtovereenkomst ontbinden indien Erfpachter niet binnen de termijn genoemd in artikel 4.1 (datum notariële akte) aantoonbaar kan beschikken over een hypothecaire lening (onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities, nodig voor de financiering van de op de Onroerende zaak te stichten opstallen) of in het geval van artikel 10.6 (bodemverontreiniging).
- 12.2 Bij de vervulling van een ontbindende voorwaarde kan door iedere partij een beroep worden gedaan door binnen twee weken na de in lid 1 van dit artikel bedoelde datum de ontbinding van de Erfpachtovereenkomst bij aangetekende brief aan de andere partij in te roepen en aan de andere partij bekend te maken. Terzake van deze ontbinding is geen van de partijen gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere partij.

Artikel 13 Hoofdelijkheid

- 13.1 Indien sprake is van meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als Erfpachter, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Erfpachtovereenkomst voortvloeien.

Artikel 14 Boetebeding

- 14.1 Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de Erfpachtovereenkomst of deze Algemene Erfpachtvoorwaarden, verbeurt Erfpachter na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de Erfpachter binnen de daarin gestelde termijn, ten behoeve van Erfverpachter een onmiddellijk opeisbare boete van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro).
- 14.2 Naast het gestelde in lid 1 behoudt Erfverpachter het recht op schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de Erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Erfpachtvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
- 14.3 Naast de bedoelde boete in lid 1 kan Erfverpachter 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.
- 14.4 Het in lid 1 bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Artikel 15 Overdracht van rechten voor ondertekening notariële akte

- 15.1 Het is Erfpachter verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders voor het ondertekenen van de notariële akte, rechten en verplichtingen uit de Erfpachtovereenkomst en/of eventuele met de Erfpachtovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden.
- 15.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 16 Informatieplicht

- 16.1 De Erfverpachter staat er voor in aan Erfpachter met betrekking tot het vestigen van het Erfpachtrecht op de Onroerende zaak alle informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de Erfpachter behoort te worden gebracht.
- 16.2 Voor risico van Erfpachter komen de resultaten van onderzoek naar feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van de Erfpachter behoren.

Artikel 17 Wijziging Erfpachtvoorwaarden

- 17.1 Erfpachter en Erfverpachter kunnen in gezamenlijk overleg besluiten om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen.

17.2 Wijziging van de erfpachtvoorwaarden kan alleen met voorafgaande schriftelijke toestemmingverlening van de hypotheekhouder en het College van Burgemeester en Wethouders aan de Erfpachter.

Artikel 18 Doorgang project

18.1 Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss besluit uiterlijk voor vestigingsdatum van het Erfpachtrecht of het project doorgang kan vinden. Indien het college om welke reden dan ook voor deze datum besluit om het project geen doorgang te laten vinden, zal de gemeente Oss de Erfpachtovereenkomst ontbinden. De gemeente Oss is naar aanleiding daarvan niet schadelijktig. De door Erfpachter gemaakte kosten komen voor rekening van Erfpachter.

CONCEPT

HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET ERFPACHTRECHT

Artikel 20 Aanvang en duur

- 20.1 Het recht van erfpacht en het in artikel 33 van deze Erfpachtvoorwaarden beschreven opstalrecht gaan in op de datum van het verlijden van de op te maken notariële akte(n) en geldt voor onbepaalde tijd.

Artikel 21 Canon

- 21.1 In de Erfpachtovereenkomst is de door Erfpachter aan Erfverpachter verschuldigde canonvergoeding opgenomen. De voor het opstalrecht verschuldigde retributie wordt geacht te zijn begrepen in de verschuldigde canon.
- 21.2 De canon is berekend door de grondwaarde van de Onroerende zaak te vermenigvuldigen met het in de Erfpachtovereenkomst opgenomen canonpercentage.
- 21.3 Naast de vergoeding van lid 1 zijn geen andere vergoedingen door de Erfpachter aan de Erfverpachter verschuldigd, voor zover door Partijen niet expliciet anders zijn overeengekomen.
- 21.4 Verhogingen van de vergoeding zijn beperkt tot indexering. Indexering vindt jaarlijks plaats voor het eerst op de eerste van de maand volgend op de datum van vestiging van het Erfpachtrecht op basis van de consumentenprijsindexcijfers (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde vergoeding wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde vergoeding is gelijk aan de geldende vergoeding op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de vergoeding wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien maanden voor de kalendermaand waarin de vergoeding wordt aangepast.
- 21.5 Indien het CBS te eniger tijd overgaat tot publicatie van het in het voorgaande lid bedoelde prijsindexcijfer op een meer recentere tijdsbasis, zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig door koppeling van de cijfers aan de voorgaande perioden. De wijze van de koppeling zal geschieden overeenkomstig de aanwijzingen van het CBS. Indien de vorenbedoelde gegevens van het CBS in eniger tijd mochten komen te ontbreken, zal de verhoging van de vergoeding worden berekend naar andere, zoveel mogelijk overeenkomstige gegevens. Erfpachter is de in dit artikel bedoelde verhoogde vergoeding van rechtswege verschuldigd, zonder dat daarvoor enigerlei mededeling c.q. aankondiging van Erfverpachter vereist is. Erfverpachter zal de nieuwe vergoeding ter informatie jaarlijks schriftelijk meedelen aan Erfpachter, onverlet het bepaalde in dit lid.
- 21.6 De vergoeding wordt niet gewijzigd indien de indexering leidt tot een lagere vergoeding dan de laatst geldende vergoeding. In dat geval blijft de geldende vergoeding voor dat jaar

ongewijzigd.

- 21.7 Partijen komen overeen dat Erfpachter op enig moment gedurende de looptijd van het Erfpachtrecht de Erfverpachter kan verzoeken om in overleg te treden over de aankoop van het bloot eigendom van de Onroerende zaak door de Erfpachter, tegen de getaxeerde grondwaarde op het moment van het aangaan van de koopovereenkomst.

Artikel 22 Betaling canon

- 22.1 De jaarlijkse vergoeding, zoals bedoeld in artikel 21.1 wordt bij vooruitbetaling via automatische incasso betaald in maandelijkse termijnen, voor het eerst op de datum van het verlijden van de notariële akte en dan vervolgens voor de 1^e dag van de maand waarop de vergoeding betrekking heeft op een door Erfverpachter aangegeven bankrekening. Iedere termijn bedraagt ééntwaalfde (1/12^e) van de vastgestelde jaarlijkse vergoeding.
- 22.2 Alle andere bedragen dan de canon, die Erfpachter uit hoofde van het Erfpachtrecht is verschuldigd, dient hij te voldoen binnen één maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
- 22.3 Betalingen door Erfpachter ter zake van het Erfpachtrecht strekken, ongeacht de bestemming die hij er zelf aan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan de Erfverpachter in de onderstaande volgorde:
- door de Erfverpachter gemaakte kosten in verband met verplichtingen van de Erfpachter;
 - verschuldigde boete(s);
 - verschuldigde rente(n);
 - andere dan sub 1, 2, 3, en 5 genoemde schulden ingevolge het Erfpachtrecht;
 - verschuldigde canonbetalingen, de oudst openstaande vorderingen als eerste.
- 22.4 Indien de geldelijke vergoeding niet tijdig wordt voldaan, is Erfpachter van rechtswege in verzuim en derhalve zonder ingebrekestelling een rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW.
- 22.5 Indien over de geldelijke vergoeding omzetbelasting verschuldigd is, is Erfpachter deze verschuldigd bovenop de (dan) geldende geldelijke vergoeding.
- 22.6 Erfpachter is niet bevoegd om bedragen die hij ter zake van het Erfpachtrecht aan Erfverpachter is verschuldigd, te verrekenen met vorderingen die hij uit andere hoofde dan het Erfpachtrecht op de Erfverpachter mocht hebben.
- 22.7 De Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of andere financiële aanspraken doen gelden, indien hij, door welke omstandigheden dan ook, geen of slechts beperkt genot van het Erfpachtrecht heeft, tenzij deze omstandigheden het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Erfverpachter.

Artikel 23 Herziening canon

- 23.1 Onverminderd het in deze Erfpachtvoorwaarden bepaalde kan de canon iedere 10 jaar worden herzien in verband met fluctuaties in de waarde van de Onroerende zaak en in de variabelen voor de berekening van het canonpercentage. Herziening kan voor het eerst plaats tien jaar na de eerste van de maand volgend op de datum van vestiging van het Erfpachtrecht.
- 23.2 Uiterlijk zes maanden voor de herzieningsdatum kan de meest gerede partij het verzoek aan de andere partij richten om de canon te herzien. De canon zal in onderling overleg opnieuw worden vastgesteld op basis van dezelfde uitgangspunten als bij aanvang van het Erfpachtrecht, zoals bepaald in artikel 21. Een en ander naar de omstandigheden zoals die gelden tegen het moment van de herziening.
- 23.3 Om te grote fluctuaties te voorkomen, bedraagt de grondwaarde bij herziening maximaal 130% en minimaal 70% van de geïndexeerde grondwaarde op het moment van herziening. De geïndexeerde grondwaarde is dus de grondwaarde zoals die bij aanvang of nadien bij herziening is vastgesteld en vervolgens geïndexeerd overeenkomstig het in artikel 21 bepaalde, tot het jaar van herziening.
- 23.4 Mochten Partijen in onderling overleg binnen drie maanden geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de nieuw vast te stellen canon, dan is sprake van een geschil en geldt het bepaalde zoals nader omschreven in artikel 44.
- 23.5 In afwijking van het bovenstaande kan Erfpachter in de periode van 5 jaar voor het moment van herziening, verzoeken om de canon binnen zes maanden voortijdig te herzien. De nieuwe herziene canon wordt op overeenkomstige wijze vastgesteld als hiervoor bij reguliere herziening is bepaald en wordt vanaf de datum van vaststelling geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 21 tot de reguliere herzieningsdatum. Vanaf de eerstvolgende reguliere herzieningsdatum is de nieuwe, geïndexeerde canon verschuldigd.
- 23.6 Tot de reguliere herzieningsdatum is de oude canon verschuldigd, overeenkomstig de bepalingen in deze algemene voorwaarden.

Artikel 24 Informatie hoogte canon

- 24.1 De Erfverpachter informeert de Erfpachter jaarlijks zo spoedig mogelijk over de hoogte van de canon die voor dat jaar is verschuldigd. Tevens informeert de Erfverpachter de Erfpachter over:

- de grondwaarde van de Onroerende zaak zoals die voor dat jaar is vastgesteld door taxatie of door indexatie ten opzichte van de vorige herziening;
- de periode tot de eerstvolgende herziening;
- eventueel de canon voor de periode na herziening, indien deze reeds is vastgesteld.

Artikel 25 Lasten, herstellingen en belastingen

- 25.1 Zowel de gewone als de buitengewone lasten en herstellingen ten aanzien van de Onroerende zaak worden door de Erfpachter gedragen en verricht, behoudens lasten en herstellingen ter zake waarvan in de Erfpachtovereenkomst een andere regeling is getroffen.
- 25.2 Alle bestaande zakelijke lasten en belastingen die onder welke naam ook met betrekking tot de Onroerende zaak worden geheven, en alle toekomstige zakelijke lasten en belastingen die onder welke naam ook met betrekking tot de Onroerende zaak zullen worden geheven, zijn vanaf de vestiging van het Erfpachtrecht voor rekening van Erfpachter, ongeacht aan wie de aanslag is opgelegd.
- 25.3 Indien Erfverpachter enige betaling heeft verricht, die ingevolge de leden 1 en 2 van dit artikel gedragen dient te worden door Erfpachter, geeft Erfverpachter daarvan schriftelijk kennis aan Erfpachter, die gehouden is binnen 30 dagen na de datum van verzending van de kennisgeving het daarin opgegeven bedrag te voldoen.

Artikel 26 Toestemming vervreemding/ondererfpacht/verhuur

- 26.1 Het is Erfpachter toegestaan een recht van hypotheek te vestigen ten aanzien van het Erfpachtrecht.
- 26.2 Ingeval het Erfpachtrecht met één of meerdere hypotheekrechten wordt bezwaard, is de Erfpachter verplicht om binnen een maand na vestiging van het hypotheekrecht, aan Erfverpachter een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de Erfpachter.
- 26.3 Het is Erfpachter niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter het Erfpachtrecht op de Onroerende zaak geheel of gedeeltelijk over te dragen. Het is de Erfpachter evenmin toegestaan het Erfpachtrecht in appartementsrechten te splitsen, een recht van ondererfpacht of een recht van opstal anders dan het opstalrecht als omschreven in artikel 33 van deze Erfpachtvoorwaarden of enig ander beperkt of persoonlijk recht te vestigen, anders dan de hiervoor onder lid 1 genoemde hypotheekrecht, dan wel de Onroerende zaak te verhuren of anderszins in gebruik af te staan in de breedste zin des woords, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter.
- 26.4 De eventuele huurder, gebruiker en/of beperkte gerechtigde als bedoeld in lid 3 van dit artikel is verplicht om binnen een maand na een daartoe strekkend verzoek van

Erfverpachter uitdrukkelijk schriftelijk te aanvaarden de nog tussen Erfverpachter en Erfpachter gevestigde en/of te vestigen kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en erfdiensbaarheden.

- 26.5 De eventuele huurder, gebruiker en/of beperkte gerechtigde als bedoeld in lid 3 van dit artikel is verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, op zijn kosten aan Erfverpachter een afschrift van de akte te overleggen.
- 26.6 De eventuele huurder, gebruiker en/of beperkte gerechtigde als bedoeld in lid 3 is verplicht uiterlijk bij de akte van overdracht, vestiging of overgang wegens gerechtelijke ten uitvoerlegging of die krachtens executie, als hetgeen de vorige Erfpachter met betrekking tot het Erfpachtrecht nog verschuldigd is, aan de Erfverpachter te betalen.
- 26.7 Erfverpachter kan de in lid 3 van dit artikel bedoelde toestemming slechts weigeren:
- indien Erfverpachter kan aantonen dat de nieuwe erfpachter of de persoon die bij die rechtshandeling is betrokken insolvent of malafide is, zodat in redelijkheid niet van Erfverpachter kan worden gevergd dat Erfverpachter de toestemming verleent;
 - indien Erfpachter zijn verplichting om het hierna te vermelden kettingbeding op te nemen niet, althans niet behoorlijk, nakomt. Vorenstaande geldt onverminderd het bepaalde in artikel 5:91 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 27 Opzegging door erfpachter

- 27.1 De Erfpachter kan het in de Erfpachtovereenkomst omschreven erfpachtrecht niet opzeggen.

Artikel 28 Opzegging door erfverpachter

- 28.1 Indien de Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige uit de Erfpachtovereenkomst voortvloeiende verplichting of wanneer hij gedurende meer dan twee jaren niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon, is Erfverpachter gerechtigd om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het Erfpachtrecht op te zeggen.
- 28.2 Deze regeling laat onverlet het recht van Erfverpachter op nakoming van de Erfpachtovereenkomst, de boetebedragen als opgenomen in de Erfpachtovereenkomst als ook vergoeding van alle door zijn geleden en te lijden schade.
- 28.3 Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste een maand.
- 28.4 Als het Erfpachtrecht is bezwaard met hypotheek, zal Erfverpachter de hypotheekhouder(s) bij deurwaardersexploot in kennis stellen van de voorgenomen beëindiging van het erfpachtrecht. Het erfpachtrecht zal niet eerder eindigen dan nadat ten minste zes maanden na de betekening van het exploit zijn verlopen. Gedurende deze periode kan de hypotheekhouder opzegging voorkomen door de grond(en) voor opzegging weg te nemen.

- 28.5 Indien het Erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel, is Erfverpachter bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar zijn besluit en naar de aan de Erfpachter gedane opzegging.
- 28.6 Aan Erfpachter zal door Erfverpachter worden vergoed de waarde van het recht van Erfpacht, waaronder begrepen eventuele gebouwde opstallen, op het moment van beëindiging, verminderd met hetgeen Erfverpachter uit hoofde van de Erfpachtovereenkomst te vorderen heeft, kosten, schade en rente daaronder begrepen.
- 28.7 De hoogte van de vergoeding wordt binnen 2 maanden na het einde van het Erfpachtrecht door maximaal 3 onafhankelijke taxateurs vastgesteld. Elk van de partijen benoemt een deskundige en deze twee benoemen samen de derde, die als voorzitter zal fungeren. Als over deze derde deskundige geen overeenstemming wordt verkregen, benoemt een rechter van de Rechtbank van het arrondissement waarin het terrein is gelegen, op verzoek van de meest gereede partij, de derde deskundige. Het waardeoordeel van deze commissie is voor partijen bindend. Ieder partij draagt de kosten van de eigen deskundige en die van de derde deskundige, ieder voor de helft. Het als zodanig uitgebrachte rapport dient door de deskundigen, binnen twee maanden na hun aanstelling als deskundigen, aan de betrokken partijen ter hand te worden gesteld door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst.

Artikel 29 Einde erfpacht

- 29.1 De erfpacht eindigt door opzegging door Erfverpachter met inachtneming van het hieromtrent in artikel 28.
- 29.2 Indien het Erfpachtrecht eindigt door opzegging door Erfpachter op grond van het in artikel 28 bepaalde, geeft dat geen reden tot restitutie van - eventuele afgekochte - erfpachtcanon.
- 29.3 Het is Erfpachter niet toegestaan om bij het einde van het Erfpachtrecht de aanwezige gebouwen, werken en beplantingen weg te nemen, voor zover door Partijen niet expliciet anders zijn overeengekomen.
- 29.4 Bij het einde van het Erfpachtrecht dient Erfpachter de Onroerende zaak af te leveren vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren. Hiertoe dient Erfpachter voor eigen rekening een verkennend bodemonderzoek te overleggen. De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek worden vergeleken met de nulsituatie zoals vastgelegd in de Erfpachtovereenkomst. Indien sprake blijkt te zijn van verontreiniging is Erfpachter verplicht voor eigen rekening de Onroerende zaak te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken.
- 29.5 Na het einde van het Erfpachtrecht vergoedt Erfverpachter aan de Erfpachter de waarde van de gebouwen, werken en beplantingen die door de Erfpachter of een rechtsvoorganger zijn

- aangebracht of van de Erfverpachter tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.
- 29.6 De waarde van de gebouwen, werken en beplantingen wordt binnen 2 maanden na het einde van het erfpachtrecht vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 28.7.
- 29.7 De Erfverpachter is bevoegd van de door hem ingevolge dit artikel verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen hij uit hoofde van het Erfpachtrecht van de Erfpachter te vorderen heeft, kosten, schade en rente daaronder begrepen.
- 29.8 De Erfverpachter ziet jegens de hypotheekhouder op het erfpachtrecht af van het recht om andere kosten en vorderingen dan de verschuldigde canon die in de afgelopen 2 jaar opeisbaar is geworden in mindering te brengen op de waarde van het Erfpachtrecht. De Erfverpachter betaalt de vergoeding uit aan de hypotheekhouder(s) als wettelijke pandhouder(s) tot maximaal het bedrag van de hypothecaire vordering(en).

Artikel 30 Ontruiming

- 30.1 Bij het eindigen van het Erfpachtrecht - waardoor tevens het opstalrecht eindigt - is Erfpachter na een bij deurwaardersexploot betekend schriftelijk verzoek van de Erfverpachter verplicht de Onroerende zaak en de opstallen binnen 9 maanden te ontruimen en ter vrije beschikking van Erfverpachter te stellen.
- 30.2 Na afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn zal Erfverpachter de ontruiming door middel van de grosse van de akte kunnen bewerkstelligen.
- 30.3 Erfpachter staat er voor in en vrijwaart Erfverpachter, dat na afloop van de in lid 1 bedoelde termijn geen door Erfpachter gevestigde rechten van derden op het Erfpachtrecht met het daaraan gekoppelde opstalrecht rusten of tegen Erfverpachter geldend (kunnen) worden gemaakt.
- 30.4 Indien de Erfpachter geen gevolg geeft aan de verplichting zoals benoemd in lid 1 van dit artikel, is Erfverpachter bevoegd één en ander voor risico en op kosten van Erfpachter te doen bewerkstelligen of uitvoeren.

Artikel 31 Herstel door erfverpachter

- 31.1 Indien Erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de Erfpachtovereenkomst niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan Erfverpachter deze verplichting op kosten van Erfpachter doen uitvoeren. Erfverpachter is daartoe na ingebrekestelling tot zodanige uitvoering uitdrukkelijk bevoegd. Tevens is Erfverpachter onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van Erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de Erfpachter is verricht.
- 31.2 Erfverpachter geeft van zijn voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1 bij aangetekende brief aan Erfpachter en de hypotheekhouder. Erfverpachter doet de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten

die met de uitvoering gemoeid zullen zijn, van een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting en van een aanmaning om een en ander binnen een redelijke termijn te voldoen.

- 31.3 Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij Erfverpachter ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de Erfpachter, is Erfpachter verplicht om binnen 14 dagen na het eerste verzoek van Erfverpachter de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. Erfverpachter doet de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

Artikel 32 Toegang

- 32.1 De Erfverpachter, alsmede diegenen die in opdracht van de Erfverpachter werkzaamheden verrichten, hebben na een daartoe met de Erfpachter gemaakte afspraak vrije toegang tot de erfpachtzaak inclusief de opstallen, met uitzondering van de op de Onroerende zaak gebouwde woningen. Voornoemde uitzondering geldt niet in het geval naar het oordeel van Erfverpachter gegronde vrees bestaat dat geen sprake is van rechtmatig gebruik van de woning.

Artikel 33 Opstalrecht

- 33.1 Erfverpachter is verplicht ten behoeve van de Erfpachter een onvoorwaardelijk recht van erfpacht en een van het erfpacht afhankelijk recht van opstal te vestigen met betrekking tot de Onroerende zaak.
- 33.2 Voor de vestiging van het in lid 1 omschreven opstalrecht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- 33.3 De Onroerende zaak wordt door Erfpachter aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het passeren van de akte(n) bevond, een en ander met inachtneming van hetgeen in de Erfpachtovereenkomst en deze Erfpachtvoorwaarden is bepaald.
- 33.4 Vanaf de datum van vestiging van het Erfpachtrecht en het recht van opstal draagt de Erfpachter het risico van de opstallen.

Artikel 34 Verzekering

- 34.1 Erfpachter is verplicht om de gebouwde opstallen naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden tegen brand-, storm- en vliegtuigschade en andere van buiten komende onheilen, één en ander conform taxatie als bedoeld in artikel 7:960 BW. Alle schadeuitkeringen dienen te worden aangewend voor herstel, casu quo herbouw in de oude staat, zulks na overleg met en ten genoegen van Erfverpachter.
- 34.2 Erfpachter is verplicht de aansprakelijkheid die op hem rust krachtens de wet of de erfpachtakte genoegzaam verzekerd te houden.

HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE ONROERENDE ZAAK DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Elk van de artikelen 35 tot en met 45 in dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voorzover deze in de erfpachtovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 35 Bestemming en gebruik Onroerende Zaak

- 35.1 De Onroerende zaak kan door Erfpachter, met inachtneming van de in deze Erfpachtvoorwaarden en in de Erfpachtovereenkomst nader bepaalde, uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de daaraan in het betreffende (ontwerp)bestemmingsplan gegeven bestemming, overeenkomstig de door de gemeente Oss na ondertekening van de Erfpachtovereenkomst afgegeven omgevingsvergunning en overeenkomstig eventuele in de Erfpachtovereenkomst nader aangegeven gebruiksbepalingen van de Onroerende zaak.
- 35.2 Ten aanzien van het gebruik van de Onroerende zaak geldt dat het gebruik door Erfpachter dient te geschieden met inachtneming van de publiekrechtelijke vergunningen, in het bijzonder de verleende omgevingsvergunning, ontheffingen en goedkeuringen zoals deze zijn of in de toekomst worden verleend door het bevoegd gezag. Voormelde gebruiksbeperking voor Erfpachter geldt voor de duur dat de betrokken vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen gelden.
- 35.3 Het is Erfpachter slechts toegestaan de bestemming en het gebruik van de Onroerende zaak te wijzigen met inachtneming van het navolgende: voor het geval Erfpachter de Onroerende zaak geheel of gedeeltelijk wenst te gebruiken ten behoeve van een ander gebruik dan zoals is omschreven in lid 1, heeft hij de voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter. Erfverpachter dient binnen een periode van drie maanden aan Erfpachter kenbaar te maken of de toestemming al dan niet wordt gegeven. Erfverpachter zal slechts gemotiveerd zijn toestemming weigeren.
- 35.4 Erfpachter zal de bouwactiviteiten op de Onroerende zaak dusdanig (doen) uitvoeren dat dit gebruik geen schade toebrengt aan het bestaande gebruik ten tijde van de contractssluiting van de omliggende percelen, zulks met inachtneming van hetgeen is bepaald in deze Erfpachtvoorwaarden en met inachtneming van hetgeen is bepaald in de Erfpachtovereenkomst.
- 35.5 Voorts zal de Onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van de Onroerende zaak verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de Erfpachter behoort te komen.
- 35.6 De Erfpachter is verplicht de Onroerende zaak en de daarop aanwezige opstallen in zodanige technische staat te brengen en te houden dat deze de in lid 1 van dit artikel bedoelde

bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de Erfpachter de Onroerende zaak met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen.

- 35.7 Zolang de Onroerende zaak niet is bebouwd, zal de Onroerende zaak door de Erfpachter in een ordelijke staat worden onderhouden. Of de in dit artikel opgenomen verplichting door Erfpachter wordt nagekomen, wordt beoordeeld door de ter zake bevoegde ambtenaar van Erfverpachter.
- 35.8 De Erfpachter is bevoegd om over de Onroerende zaak te beschikken, zodra Erfpachter de op grond van de in de Erfpachtovereenkomst genoemde verschuldigde bedragen aan Erfverpachter heeft voldaan en de notariële vestiging van het erfpachtrecht heeft plaatsgevonden.
- 35.9 Erfpachter mag de op de Onroerende zaak gerealiseerde woning en de daarop aanwezig gebouwen, werken en beplantingen slechts gebruiken als woonhuis, bedoeld voor eigen bewoning.
- 35.10 Het is Erfpachter niet toegestaan om de Onroerende zaak en de daarop gerealiseerde woning geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken, tenzij de Erfverpachter hiervoor schriftelijk toestemming heeft gegeven.
- 35.11 Erfpachter mag de Onroerende zaak en de daarop gerealiseerde woning niet zodanig gebruiken of doen of laten gebruiken, dat hieruit bezwaren van welstand of milieuhygiëne dan wel gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan.

Artikel 36 Bouwrijpe staat

- 36.1 De Onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat.
- 36.2 Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor gas, water, elektriciteit en telecommunicatie.

Artikel 37 Bouwplicht

- 37.1 Erfpachter is verplicht de Onroerende zaak te bebouwen en te gebruiken overeenkomstig de daaraan in het betreffende (ontwerp)bestemmingsplan gegeven bestemming, overeenkomstig de door de gemeente Oss na ondertekening van de Erfpachtovereenkomst afgegeven omgevingsvergunning en overeenkomstig eventuele in de Erfpachtovereenkomst nader aangegeven gebruiksbepalingen van de Onroerende zaak.
- 37.2 Binnen 24 maanden na de datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn op verzoek van Erfpachter door Erfverpachter worden verlengd.
- 37.3 Indien na verloop van de in lid 2 van dit artikel genoemde termijn de bebouwing nog niet

voltooid en gebruiksklaar is, is Erfpachter aan Erfverpachter een boete verschuldigd van tweehonderd euro (€ 200,00) voor elke dag dat de bebouwing niet is voltooid na het verstrijken van de in lid 2 genoemde termijn, totdat aan de bouwplicht is voldaan, onverminderd het recht van de gemeente Oss om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 38 Aanleg parkeerplaats

- 38.1 Erfpachter verbindt zich tegenover Erfverpachter om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing, voor zijn rekening op de Onroerende zaak (een) van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde open parkeerplaats(en) voor (een) motorvoertuig(en) aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken, zulks overeenkomstig het in de Erfpachtovereenkomst aangegeven aantal en soort.
- 38.2 Erfpachter verbindt zich de aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.
- 38.3 Artikel 43 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kwalitatieve verplichting zal gelden in iedere opvolgende overeenkomst.
- 38.4 Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in het eerste en tweede lid is Erfpachter na ingebrekestelling door Erfverpachter aan Erfverpachter een boete verschuldigd van € 100,- voor elke dag dat Erfpachter in gebreke is.

Artikel 39 Achterpaden

- 39.1 Voor zover van toepassing verleent de Erfpachter medewerking om bij het passeren van de notariële akte alle noodzakelijke rechten te vestigen om het gebruik van achterpaden voor de toegang van de achterzijde van de Onroerende zaak overeenkomstig een bij de erfpachtovereenkomst gevoegde tekening te waarborgen.
- 39.2 Artikel 43 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kwalitatieve verplichting zal gelden in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 40 Erfafscheiding

- 40.1 De Erfpachter is verplicht de Onroerende zaak voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden van de Openbare ruimte met een deugdelijke, niet ontsierende afscheiding en doet afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het BW, zodat de Erfverpachter niet verplicht is bij te dragen in de kosten van afpalingstekens/erfafscheidings of deze op te richten.
- 40.2 Artikel 43 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kwalitatieve verplichting zal gelden in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 41 Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

- 41.1 Erfpachter is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen e.d.) op, in of boven de Onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de Onroerende zaak zal worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding terzake van het gedogen.
- 41.2 Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de Erfverpachter plaatsvinden na overleg met Erfpachter. Erfpachter is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- 41.3 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door Erfverpachter op zijn kosten worden hersteld of, indien Erfpachter dat wenst, aan de Erfpachter worden vergoed.
- 41.4 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, als omschreven in lid 1 van dit artikel, welke Erfverpachter noodzakelijk acht.
- 41.5 Erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1 van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- 41.6 Artikel 43 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kwalitatieve verplichting zal gelden in iedere opvolgende overeenkomst.
- 41.7 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.
- 41.8 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.

Artikel 42 Nutsvoorzieningen

- 42.1 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 de Erfpachter.

- 42.2 Erfpachter verbindt zich mee te werken aan het vestigen van nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de Erfverpachter en/of nutsbedrijven (opstaller) dat verzoeken. De opstaller behoudt zich het recht voor om de nutsvoorzieningen te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- 42.3 Bij deze erfdienstbaarheden en/of opstalrechten wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de Onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant.

Artikel 43 Kettingbeding en/of kwalitatieve verplichtingen

- 43.1 De in de Erfpachtovereenkomst en deze Erfpachtvoorwaarden opgenomen bepalingen zullen in de tussen Partijen op te maken akte van uitgifte in erfpacht worden herhaald en, voor zover zulks op grond van de redelijke inzichten van Erfverpachter nodig is, tevens worden vastgelegd als kettingbeding en/of als kwalitatieve verplichting in de notariële akte. Het kettingbeding zal voorts inhouden dat Erfpachter verplicht is om bij iedere gehele of gedeeltelijke verkoop of vervreemding of overdracht anderszins, bij verhuur of ingebruikgeving anderszins, bij splitsing in appartementsrechten en indien Erfpachter een beperkt zakelijk, anders dan het recht van hypotheek zoals is genoemd in artikel 26, of een persoonlijk recht vestigt op de Onroerende zaak, te bedingen dat de bij die rechtshandeling betrokken derde deze verplichtingen als eigen verplichting jegens Erfverpachter aanvaardt en die derde verplicht is om aan derden die verplichting als kettingbeding op te leggen bij iedere verkoop of vervreemding of eigendomsoverdracht anderszins, bij verhuur of ingebruikgeving anderszins, bij splitsing in appartementsrechten en indien die derde een beperkt zakelijk of een persoonlijk recht vestigt.

Artikel 44 Geschillenregeling

- 44.1 Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden 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 bevoegde rechter van de rechtbank Oost-Brabant, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 45 Slotbepalingen

- 45.1 Aan de opschriften ("kopjes") boven de onderscheiden bepalingen in deze Erfpachtvoorwaarden komt geen zelfstandige betekenis toe. Deze opschriften zijn uitsluitend toegevoegd om reden van overzichtelijkheid en zijn niet van invloed op de uitleg van de

bepalingen in de Erfpachtovereenkomst.

- 45.2 Indien en voor zover één of meer van de bepalingen in deze Erfpachtvoorwaarden of Erfpachtovereenkomst onverbindend zijn of worden, dan blijven de overige bepalingen in deze Erfpachtvoorwaarden en de bepalingen in de Erfpachtovereenkomst onverkort van kracht. Partijen verbinden zich alsdan om de niet-verbindende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel verbindend zijn en die zoveel mogelijk aansluiten bij het doel en de strekking van de niet-verbindende bepalingen.

CONCEPT