

## OVEREENKOMST TOT UITGIFTE IN ERFPACHT EN TOT VESTIGING VAN EEN RECHT VAN OPSTAL KAVEL @ PLAN WILGENDAAL FASE 3-4 TE HERPEN

---

De ondergetekenden;

1. **de gemeente Oss**, kantoorhoudend aan Raadhuislaan 2 te (5341 GM) Oss, postadres: postbus 5, 5340 BA Oss, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 50616641, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door het hoofd van het Vastgoedbedrijf, mevrouw S. Hofman, ten deze handelende krachtens de Mandaatregeling Oss 2019, vastgesteld d.d. 17 december 2019;
2. a. de heer @, geboren te @ op @;  
b. mevrouw @, geboren te @ op @;  
@met elkaar gehuwde echtelieden/ongehuwd/samenwonend/geregistreerd partnerschap,  
@beiden wonende te @ (@) aan het @,  
hierna zowel gezamenlijk als afzonderlijk te noemen "de erfpachter",

Ondergetekenden sub 1. en 2. gezamenlijk te noemen: "partijen" en afzonderlijk tevens te noemen: "partij";

Partijen verklaren, onder voorbehoud van goedkeuring door het college van Burgemeester en Wethouders, het volgende te zijn overeengekomen:

De gemeente Oss geeft in erfpacht uit aan erfpachter, die verklaart in erfpacht aan te nemen, het op bijgaande situatietekening nummer VR @ nader aangegeven gedeelte van een perceel grond gelegen in het plan Wilgendaal fase 3-4 (kavel @), kadastraal bekend gemeente Herpen sectie @ nummer @ gedeeltelijk, groot ± @ m<sup>2</sup>, hierna te noemen: "de kavel", ten behoeve van de bouw van een woning voor eigen gebruik.

Deze uitgifte in erfpacht geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen, zoals opgenomen in de "Algemene Erfpachtvoorwaarden Woningbouw van de gemeente Oss 2014", hierna te noemen: "AV 2014", waaronder door de gemeente Oss bouwkavels voor woningbouw in erfpacht worden uitgegeven, laatstelijk vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Oss van 16 september 2014 en voorts onder de navolgende voorwaarden en bepalingen.

## **ALGEMENE BEPALINGEN:**

### **Artikel 1 – Aanvang en duur**

Het recht van erfpacht gaat in op de datum van het passeren van de notariële akte van vestiging recht van erfpacht met een van het erfpachtrecht afhankelijk opstalrecht en geldt **voor onbepaalde tijd (eeuwigdurend)**.

### **Artikel 2 – Notariële akte vestiging recht van erfpacht en opstal (afhankelijk)**

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 van de AV 2014 zijn partijen overeengekomen dat de notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht en het van het erfpachtrecht afhankelijk opstalrecht (artikel 33 van de AV 2014) zal worden gepasseerd uiterlijk op: **@ 2022**.
2. De notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht en een van het erfpachtrecht afhankelijk opstalrecht zal worden gepasseerd ten overstaan van een nader door de erfpachter aan te wijzen notaris.
3. De erfpachter is verplicht rente (@ %) te betalen over de grondwaarde als genoemd in artikel 3 lid 2 vanaf **@ 2022**, tot en met de dag waarop de notariële akte van vestiging wordt ondertekend of, indien en voor zover de erfpachtovereenkomst wordt ontbonden voordat de vestiging van het erfpachtrecht heeft plaatsgevonden, de datum van ontbinding van de erfpachtovereenkomst.

Het rentepercentage is gebaseerd op aan de rente voor langlopende leningen (25 jaar, annuïteit) bij de Bank Nederlandse Gemeenten, zoals deze is vastgesteld voor de maand waarin deze overeenkomst is opgemaakt. Bij het passeren van de notariële akte van vestiging als genoemd in lid 2 zal de rente worden voldaan.

### **Artikel 3 - Notariële kosten en belasting**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 7 van de AV 2014 komen alle kosten voor vestiging, verlenging, wijziging of beëindiging van het Erfpachtrecht voor rekening van de Erfpachter. Hieronder worden in ieder geval (maar niet uitsluitend) begrepen:

- de wettelijk verschuldigde belasting;
- kadastrale kosten;
- eventuele kosten van kadastrale opmeting;
- kosten van de te verlijden Notariële akte(n);
- eventuele door de notaris aan de gemeente in rekening gebrachte kosten, zoals bijvoorbeeld dossierkosten, bewaarloon, negatieve rente, kosten voor het opstellen van volmachten wegens het niet verschijnen van een Partij bij het passeren van de Notariële akte(n)en dergelijke;
- kosten die Erfverpachter moet maken om zijn rechten tegenover de Erfpachter uit te oefenen;
- kosten van het beëindigen van het Erfpachtrecht (conform het bepaalde in artikel 29.1);
- kosten voor het doorhalen (royeren) van hypotheke en het Erfpachtrecht in het Kadaster;
- eventuele over de kosten verschuldigde omzetbelasting (btw);
- eventuele overige kosten die voortvloeien uit de vestiging, verlenging, wijziging of beëindiging van het Erfpachtrecht.

Erfpachter verklaart hier uitdrukkelijk mee bekend te zijn en bedoelde kosten als zodanig te aanvaarden.

#### **Artikel 4 – Erfpachtcanon/grondwaarde**

1. De canon die de erfpachter aan de gemeente is verschuldigd wegens de erfpacht van de kavel bedraagt € @ (zegge: @ euro en @ eurocent) per jaar, te voldoen bij voortuitbetaling via automatische incasso in maandelijkse termijnen.
2. De in het vorige lid genoemde canon is gebaseerd op een grondwaarde van € @ (zegge: @ euro), exclusief wettelijk verschuldigde belasting, en een canonpercentage van: @ %. Het canonpercentage is gebaseerd op de rente voor langlopende leningen (25 jaar, annuïteit) bij de Bank Nederlandse Gemeenten, zoals deze is vastgesteld voor de maand waarin deze overeenkomst is opgemaakt vermeerderd met 0,75% kosten-/risico opslag). Het canonpercentage bedraagt ten minste 1%.
3. De in lid 1 genoemde canon zal jaarlijks worden geïndexeerd volgens het bepaalde in artikel 21.4 tot en met 21.6 van de AV 2014 en zal herziening van genoemde canon plaatsvinden telkens na 10 jaren na de eerste van de maand volgend op de datum van de in artikel 2 bedoelde notariële akte, volgens het bepaalde in artikel 23 van de AV 2014.
4. De grondwaarde exclusief wettelijk verschuldigde belasting, zoals hierboven genoemd in lid 2 is bepaald door middel van taxatie. Deze taxatie blijft tot 3 jaren na dagtekening van deze erfpachtovereenkomst geldig. Indien de erfpachter binnen 3 jaren na dagtekening van deze erfpachtovereenkomst wil overgaan tot koop, geldt de in lid 2 genoemde grondwaarde exclusief wettelijk verschuldigde belasting, kosten koper.
5. Indien de erfpachter na 3 jaren na dagtekening van deze erfpachtovereenkomst wil overgaan tot koop wordt overeenkomstig artikel 21.7 van de AV 2014 de grondwaarde getaxeerd, met dien verstande dat de getaxeerde grondwaarde nimmer lager kan zijn dan de hierboven in lid 2 genoemde grondwaarde van € [grondwaarde] dan wel de vastgestelde grondwaarde na herziening conform artikel 23.3 AV 2014, exclusief wettelijk verschuldigde belasting, kosten koper. De gemeente zal de grondwaarde door een onafhankelijke deskundige laten taxeren. De kosten voor de taxatie zijn voor rekening van de erfpachter.

#### **Artikel 5 – Fiscaal**

Erfpachter is 21% btw over de in artikel 4.2 genoemde grondwaarde, zijnde een totaalbedrag van € @ (zegge:@) verschuldigd. Erfpachter verplicht zich om de verschuldigde btw ad. € @ (zegge:@) ineens te voldoen bij het passeren van de in artikel 2 bedoelde notariële akte.

#### **Artikel 6 – Algemene erfpachtvoorwaarden**

1. Van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde AV 2014 zijn de artikelen 35 (Bestemming en gebruik Onroerende zaak), 36 (Bouwrijpe staat), 37 (Bouwplicht), 38 (Aanleg parkeerplaats), 40 (Erfafscheiding), 41 (Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut), 42 (Nutsvoorzieningen), 43 (Kettingbeding en/of kwalitatieve verplichtingen), 44 (Geschillenregeling) en 45 (Slotbepalingen) uitdrukkelijk van toepassing op deze uitgifte in erfpacht.
2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 8 van de AV 2014 verklaart Erfpachter er uitdrukkelijk mee bekend te zijn dat de definitieve kadastrale grenzen (niet zijnde (voormelde) voorlopige kadastrale grenzen) van de kavel na de juridische levering worden aangewezen door de

landmeter van het Kadaster (hierna: 'definitieve aanwijs').

De Erfpachter draagt het risico voor de feitelijke ingebruikname van de kavel al dan niet op basis van voorlopige kadastrale grenzen. Als na de definitieve aanwijs blijkt dat een perceelgrens van de kavel is overschreven verplicht de Erfpachter zich om voor eigen rekening en risico de zonder titel in gebruik genomen grond te ontruimen en ter vrije beschikking van de Erfverpachter te stellen.

## **BIJZONDERE BEPALINGEN:**

### **Artikel 7 - Bodem**

1. In aanvulling op artikel 10.1 van de AV 2014 heeft de gemeente een (verkenkend) bodemonderzoek laten uitvoeren. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een rapport, waaruit blijkt dat de kavel geschikt is voor het gebruik, zoals nader omschreven in artikel 35 van de AV 2014.
2. Erfverpachter levert de Kavel voor wat betreft de draagkracht en samenstelling van de bodem van de Kavel in de staat waarin die zich bij juridische levering bevindt. Erfverpachter geeft geen enkele garantie ten aanzien van de draagkracht en/of samenstelling van de bodem van de Kavel. Erfpachter zal Erfverpachter dienaangaande niet kunnen aanspreken en vrijwaart Erfverpachter van alle aanspraken ter zake. Erfpachter kan –indien hij dat wenst - voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek laten uitvoeren.

### **Artikel 8 – Parkeerplaatsen**

1. In tegenstelling tot het genoemde aantal in artikel 38 van de AV 2014 verbindt de erfpachter zich minimaal twee parkeerplaatsen zoals verwoord in artikel 38 van de AV 2014 aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken.

### **Artikel 9 – Plan Watertaken 2012-2017**

- 1.–Erfpachter verklaart bekend te zijn met de geldende voorschriften met betrekking tot de verwerking van het op het verkochte vallend hemelwater, zoals die voorschriften onder meer vastliggen in het Bouwbesluit, de Bouwverordening en het gemeentelijk plan 'Plan Watertaken 2012-2017'. Het "Plan Watertaken 2012-2017" geeft uitgangspunten en regels ten aanzien van zowel de aanleg van de openbare werken, de woningbouw en het gebruik en beheer van het gebied door bewoners en beheerders. De koper heeft recht op inzage van het "Plan Watertaken 2012-2017".
2. Erfpachter verplicht zich aan de in het vorige lid bedoelde voorschriften te conformeren en met de realisering van zijn bouwplan de uit die voorschriften voortvloeiende voorzieningen te zullen aanbrenge en in goed functionerende staat te houden.
3. Erfpachter verplicht zich om na het aanbrenge van de in het vorige lid bedoelde voorzieningen zich te zullen onthouden van al datgene dat de aanwezigheid en het goed functioneren van die voorzieningen zou opheffen, belemmeren of in gevaar brengen.

### **Artikel 10 - Kettingbeding en kwalitatieve verplichtingen**

De bepalingen omschreven in artikelen 8, 9 en 11 van deze overeenkomst en artikel 14 (boetebeding), artikel 40 (erfafscheiding), artikel 41 (gedoogplicht voorzieningen openbaar nut), artikel 42 (nutsvoorzieningen) en artikel 43 (kettingbeding e/o kwalitatieve verplichtingen) van de AV 2014 zullen in de notariële akte van vestiging worden opgenomen als kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting en in de openbare registers worden ingeschreven, opdat die bepalingen gelden ten laste van erfpachter en diens rechtsopvolger(s), alsmede ten laste van degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het in deze overeenkomst begrepen zullen verkrijgen. Bij niet nakoming van het bepaalde in artikelen 8, 9, 10, 11 en @12 van deze overeenkomst en dit artikel is artikel 14 van de AV 2014 (boetebeding) van toepassing.

### **Artikel 11 - Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop**

- a. De Erfpachter verplicht zich de op de grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
  1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
  2. executoriale verkoop en verkoop op grond van enig hypotheekrecht;
  3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de Erfpachter de desbetreffende woning gedurende een periode van drie jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de Erfpachter als bewoner van desbetreffende adres in het bevolkingsregister van de gemeente is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.

Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:

  1. verandering van werkkring van de Erfpachter op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  2. overlijden van de Erfpachter of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
  3. ontbinding van het huwelijk van de Erfpachter door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
  4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de Erfpachter of van een van zijn gezinsleden.
- e. Bij overtreding van de in lid a genoemde verplichting is Erfpachter aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

**Artikel 12 - Gevolgen van strijdigheid met het recht**

Voor zover één of meerdere bepalingen van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk in strijd mocht/mochten komen met regels van dwingend recht of aan de bepaling/bepalingen, al dan niet door invoering van nieuwe regelgeving, gevolgen zouden worden verbonden die niet overeenstemmen met de afspraken en bedoelingen van partijen, komt deze overeenkomst niet te vervallen, maar zullen partijen overleg voeren over een met de bestaande regelgeving of de uitleg daarvan in overeenstemming zijnde wijziging van de overeenkomst die zo veel mogelijk aansluit bij de afspraken en bedoelingen van partijen.

**Artikel 13 – Algemene Termijnenwet**

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

**Artikel 14 - Slotbepalingen**

1. De navolgende bijlage maakt onverkort onderdeel uit van deze overeenkomst:  
Bijlage 1: SEPA-formulier doorlopende machtiging;  
Bijlage 2: tekening VR @;  
Bijlage 3: algemene erfpachtvoorwaarden voor woningbouw van de gemeente Oss 2014.
2. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlage worden geacht elkaar aan te vullen.  
In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en die van de bijlage, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend te Oss op .....2022.

De gemeente

De erfpachter

.....

S. Hofman

.....

@

.....

@

DOORLOPENDE MACTHIGING

SEPA



**Administratief Logistiek  
Centrum**

Gemeente Oss  
Raadhuislaan 2, Oss  
Telefoon 14 0412  
Fax [0412] 62 97 13  
E-mail [debiteuren@oss.nl](mailto:debiteuren@oss.nl)  
[www.oss.nl](http://www.oss.nl)

Postbus 5  
5340 BA Oss  
Nederland

Reden betaling: erfpachtovereenkomst plan Wilgendaal fase 3-4, kavelnummer @

Incassant ID: NL20ZZZ506166410000

Door ondertekening van dit formulier geeft u toestemming

- aan de gemeente Oss om doorlopende incasso-opdrachten te sturen naar uw bank om een bedrag van uw rekening af te schrijven en
- aan uw bank om doorlopend een bedrag van uw rekening af te schrijven volgens de opdracht van de gemeente Oss.

Bent u het niet eens met deze afschrijving? Dan kunt u deze laten terugboeken. Neem hiervoor binnen 8 weken na afschrijving contact op met uw bank. Vraag naar de voorwaarden.

Naam rekeninghouder: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Postcode: \_\_\_\_\_ Woonplaats: \_\_\_\_\_

BSN/KvK nr.: \_\_\_\_\_ Tel.nr.: \_\_\_\_\_

Land: \_\_\_\_\_

IBAN: \_\_\_\_\_

Plaats: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_

Handtekening: