

GEMEENTE LEMSTERLAND

ALGEMENE ERFPACHTSVOORWAARDEN VOOR TERREINEN, DIE DEEL UITMAKEN VAN HET INDUSTRIETERREIN "LEMSTERHOEK".

Artikel 1.

Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven voor een bij het B & W besluit tot uitgifte te bepalen tijd tot een maximum van vijf en zeventig jaren, tegen een canon vast te stellen naar de geldende rentevoet en de geldende verkoopwaarde van het erfpachtsperceel, € 70,- per m², verhoogd met € 0,05 per m² administratiekosten. Over de grondwaarde is omzetbelasting verschuldigd te betalen bij het tekenen van de notariële akte.

Artikel 2.

Betaling.

1. Het erfpachtsjaar vangt aan met ingang van de dag, vermeld in het B & W besluit tot uitgifte van grond in erfpacht en eindigt een jaar nadien.
2. De betaling van de erfpachtcanon moet jaarlijks geschieden, zonder enige korting, uiterlijk vóór de zevende maand van elk erfpachtsjaar door overschrijving op postrekening nummer 844522 ten name van de gemeente Lemsterland te Lemmer of door overschrijving op bankrekening nummer 3370.04.994.
3. Indien de betaling niet binnen 14 dagen na de verschijndag heeft plaats gehad, wordt de verschenen canon verhoogd met één ten honderd voor iedere ingegane maand verzuim, zonder dat hiertoe enige inverzuimstelling nodig is, onverminderd het bepaalde in de artikelen 13 en 20.
4. Alle andere bedragen, welke door de erfpachter ingevolge de overeenkomst verschuldigd mochten zijn of worden, moeten worden voldaan op dezelfde wijze als in lid 2 omschreven, binnen 14 dagen nadat de erfpachter tot voldoening ervan is uitgenodigd.
5. Ten aanzien van alle verschuldigde bedragen wordt beroep door de erfpachter op schuldvergelijking uitgesloten.

Artikel 3.

Afstand van het recht op vermindering van de canon.

1. De erfpachter wordt geacht het erfpachtsperceel volkomen te kennen. Hij heeft derhalve nooit enige aanspraak op ontbinding van de overeenkomst, op vermindering van de erfpachtcanon of op enige andere tegemoetkoming ter zake van al dan niet verborgen gebreken, van onjuiste of onvolledige grootte ervan.

2. Hij kan evenmin vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen voor schade van welke aard ook, door gewone of buitengewone, voorziene of onvoorziene toevallen of de gevolgen van dien veroorzaakt; deze schade komt geheel voor rekening van de erfpachter.

Artikel 4.

Aanvaarding.

1. De erfpachter aanvaardt het erfpachtperceel in de staat, waarin dit zich bij de aanvang van het eerste erfpachtsjaar bevindt.
2. Het recht van erfpacht wordt verleend met alle aan het erfpachtperceel verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.

Artikel 5.

Verbod van vervreemding. enz.

1. De erfpachter mag, zoner voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, zijn erfpachtrecht noch geheel, noch gedeeltelijk vervreemden dan wel inbrengen in een vennootschap, noch daarop zakelijke rechten vestigen, met uitzondering van het vestigen van hypotheken.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aan de onder 1. bedoelde toestemming nadere voorwaarden en bepalingen te verbinden.
3. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht c.q. inbrengen in een vennootschap is erfpachter verplicht de bij de uitgifte in erfpacht gestelde bepalingen en voorwaarden te doen opnemen, onverminderd het bepaalde onder 2.
4. Mocht evenwel een hypotheekhouder, overeenkomstig artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek tot openbare verkoop van het erfpachtrecht overgaan, dan zal de in het 1e lid van dit artikel bedoelde toestemming tot vervreemding geacht worden te zijn verleend, indien de koper binnen een maand na de toewijzing bij een afzonderlijke, op zijn kosten op te maken akte, zich tegenover de gemeente verbindt tot betaling, van de canon en tot naleving van alle aan deze erfpachtuitgifte verbonden bedingen.

Artikel 6.

Bouwplicht.

1. Op het erfpachtperceel dient erfpachter een gebouw bestemd voor de uitoefening van doeleinden, welke passen binnen de voorschriften van het bestemmingsplan te realiseren en wel binnen 2 jaren, nadat de raad tot uitgifte van de grond in erfpacht heeft besloten, een en ander met inachtneming van de bebouwingsvoorschriften en bepalingen van het bestemmingsplan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen op daartoe strekkend verzoek ontheffing c.q. uitstel van de verplichting onder 1. verlenen.

Artikel 7.

In werking stellen bedrijf.

De erfpachter is verplicht het bedrijf, tot de uitoefening waarvan de grond, met de daarop gebouwde opstallen, bestemd is, binnen twee jaren na de datum van het raadsbesluit tot uitgifte van de grond in erfpacht, in werking te stellen.

Artikel 8.

Verandering gebruik; buiten werking laten bedrijf.

Het is de erfpachter niet geoorloofd.

- a. in het gebruik van het goed en van de daarop gestichte opstallen verandering te brengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, welke toestemming ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;
- b. het in werking gestelde bedrijf, tot de uitoefening waarvan de grond met de daarop gebouwde opstallen bestemd is, langer dan twee achtereenvolgende jaren buiten werking te laten.

Artikel 9.

Afsluiten en onderhouden erfpachtperceel.

1. De erfpachter is verplicht op zijn kosten het erfpachtperceel terstond na het gebruik nemen, tot genoegen van burgemeester en wethouders, behoorlijk af te sluiten.
2. De erfpachter is verplicht gebouwen en andere opstallen, welke op het erfpachtperceel worden Geplaatst, alsmede het bijbehorende terrein en de grensscheiding in goede staat, tot genoegen van burgemeester en wethouders te onderhouden.

Artikel 10.

Beschadiging van werken of eigendommen van de gemeente.

Alle werken of eigendommen van de gemeente, welke ten gevolge van het aanleggen, wijzigen, gebruiken, onderhouden, aanwezig zijn of opruimen van de krachtens deze overeenkomst aanwezige werken mochten worden beschadigd, moeten door en tot genoegen van burgemeester en wethouders binnen de daarbij bepaalde termijnen worden hersteld, bij gebreke waarvan burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben het nodige te doen verrichten op kosten van de erfpachter.

Artikel 11.

Vrijwaring gemeente.

De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle vergoeding van kosten, schaden en interessen, waartoe zij, ingevolge het bepaalde in artikel 6:174 van het Burgerlijk

Wetboek, wegens de gehele of gedeeltelijke instorting van de, op de in erfpacht uitgegeven grond staande, opstallen mocht worden veroordeeld.

Artikel 12.

Uitvoering van werken vanwege de gemeente.

De gemeente heeft ten alle tijde het recht om, zelfs zonder voorafgaande kennisgeving aan de belanghebbende, op, in of boven het erfpachtperceel zodanige werken te maken en te behouden, te vernieuwen of te wijzigen, welke zij in het openbaar belang noodzakelijk oordeelt, waarbij de erfpachter aanspraak heeft op een billijke vergoeding of vermindering van de canón, vast te stellen door de gemeenteraad.

Artikel 13.

Vervallen verklaring recht van erfpacht.

1. De raad heeft het recht de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren voor het geheel of voor zodanig gedeelte van het erfpachtperceel als hij verkiest, indien:
 - a. de erfpachter in staat van faillissement is verklaard of surcéance van betaling heeft verkregen;
 - b. de erfpachter de canon niet binnen zes maanden na de verschijndag heeft betaald, na daartoe per deurwaardersexploot te zijn aange-
maand;
 - c. in andere opzichten zijn verplichtingen - na behoorlijk gedane waar-
schuwing - niet binnen de bij de waarschuwing te stellen termijn ten
volle nakomt.
2. Het exploot, bedoeld in het vorige lid, geschiedt op kosten van de erfpachter.
3. De vervallenverklaring wordt bij notariële akte geconstateerd. Het erfpacht-
recht eindigt door de overschrijving van die akte in de openbare registers.
4. De erfpachter kan in geval aan het bepaalde onder 1. toepassing wordt
gegeven, geen recht op enige schadevergoeding, hoe ook genaamd, doen
gelden.
5. Indien het erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard kan de raad dit in de
hiervoor gemelde gevallen niet vervallen verklaren dan drie maanden nadat
burgemeester en wethouders de hypotheekhouder van het voorstel tot
vervallenverklaring in kennis hebben gesteld.
6. Er kan niet tot vervallenverklaring worden overgegaan indien de hypotheek-
houder binnen de onder 5. genoemde termijn aan de verplichtingen van de
erfpachter voldoet, dan wel binnen die termijn verklaart gebruik te willen
maken van zijn recht krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek en de veiling
doet aanvangen binnen 3 maanden na de hiervoor bedoelde verklaring.

Artikel 14.

Tussentijdse aankoop van de blote eigendom.

Tijdens de duur van de erfpacht zal de erfpachter, die schriftelijk de wens daartoe te
kennen geeft, in de gelegenheid worden gesteld de blote eigendom van het
erfpachtperceel aan te kopen:

- a. indien het verzoek tot de aankoop wordt gedaan vóórdat een canonherziening conform artikel 16 der erfpachtvoorwaarden heeft plaatsgehad, tegen een grondprijs waarop de canon is gebaseerd;
- b. indien het verzoek tot gemelde aankoop wordt gedaan nadat conform artikel 16 der erfpachtvoorwaarden een canonherziening heeft plaatsgehad, tegen een koopsom gelijk aan de grondprijs waarop de herziene canon is gebaseerd.

Artikel 15.

Betaling erfpachtcanon bij vervallenverklaring van het erfpachtrecht.

Bij vervallenverklaring van het erfpachtrecht is over het lopende erfpachtjaar een canon verschuldigd, berekend naar de alsdan verstreken maanden, waarbij een gedeelte van een maand voor een gehele maand wordt gerekend.

Artikel 16.

Herziening van de canon.

1. De canon kan telkens na verloop van 5 jaren worden herzien, wanneer deze naar de mening van één der partijen niet langer een gelijkwaardige tegenprestatie is te achten voor het genot van het erfpachtperceel.
2. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid kan de eerste herziening van de canon eerst geschieden na verloop van 10 jaar.
3. Indien één der partijen herziening van de canon wenst, moet deze partij dit uiterlijk 3 maanden voor het einde van voormelde termijn, bij aangetekende brief, aan de wederpartij te kennen geven. De herziene canon moet in onderling overleg door partijen worden vastgesteld. Mocht 1 maand voor het verstrijken van bedoeld tijdvak evenwel nog geen overeenstemming over de canon zijn bereikt, dan wordt de canon, voor partijen bindend, vastgesteld door drie deskundigen, waarvan elk van partijen één aanwijst, terwijl de derde deskundige door de twee eerst aangewezenen wordt aangewezen. Mocht één der partijen een maand nadat hij door de wederpartij daartoe is uitgenodigd zijn deskundige nog niet hebben aangewezen, dan wordt zijn deskundige door de rechter van het kanton waarin het erfpachtperceel is gelegen aangewezen, op verzoek van de meest gerede partij. Hebben de twee deskundigen een maand na de aanwijzing van de laatste hunner geen overeenstemming bereikt over de aanwijzing van de derde deskundige, dan wordt ook deze door genoemde kantonrechter aangewezen.
4. De herziening van de canon zal ook gelden tegenover de houders van hypotheken waarmede het erfpachtrecht is bezwaard.
5. De kosten van de deskundigen, alsmede die van de ter zake van de herziening op te maken akte komen ten laste van de partij, door wie de herziening is gevraagd, indien de canonverhoging of -verlating minder dan 10% van de laatst vastgestelde canon bedraagt. In de andere gevallen zijn deze kosten voor partijen ieder voor de helft.

Artikel 17.

Rechten en verplichtingen bij het einde van het erfpachtrecht door verloop van de gestelde termijn.

1. Bij het einde van het erfpachtrecht, enkel door verloop van de gestelde termijn, stelt de gemeente de erfpachter in de gelegenheid het erfpachtperceel opnieuw in erfpacht te verkrijgen voor gelijke termijn, tegen een canon vast te stellen naar de dan geldende rentevoet en de dan geldende verkoopwaarde van het erfpachtperceel in de staat zoals dit door de erfpachter is aanvaard, mits de erfpachter dit verzoekt uiterlijk twee jaar voor de afloop van het recht.
2. Vindt niet opnieuw uitgifte in erfpacht plaats aan de erfpachter, dan kan de gemeente verlangen dat de erfpachter het erfpachtperceel teruglevert in de staat waarin hij dit heeft aanvaard, zulks ten genoegen van burgemeester en wethouders, bij gebreke waarvan burgemeester en wethouders de door hen nodig geachte werkzaamheden op kosten van de erfpachter kunnen doen uitvoeren zoals bijv. een bodemonderzoek.
3. Behoudens het hierna bepaalde heeft de erfpachter geen aanspraak op vergoeding van de door hem achtergelaten gebouwen, werken en beplantingen.
4. De erfpachter heeft recht op vergoeding voor door hem achtergelaten gebouwen, werken en beplantingen:
 - a. indien de gemeente bij hernieuwde uitgifte van het erfpachtperceel of verkoop van het perceel binnen één jaar na afloop van het recht van erfpacht, voor de gebouwen, werken en beplantingen een vergoeding ontvangt, welke vergoeding alsdan onder aftrek van de door de gemeente terzake van de verkoop van de gebouwen, werken en beplantingen gemaakte kosten en onder aftrek van andere terzake van de opstellen gemaakte kosten en betaalde lasten, aan de erfpachter uitgekeerd zal worden.
 - b. indien de erfpachter gebouwen, werken en beplantingen heeft achtergelaten op verzoek van de gemeente.
5. In het sub b van het vorige lid gemeld geval zal de erfpachter zodanige gebouwen, werken en beplantingen achtergelaten als de gemeente, uiterlijk drie maanden voor de afloop van het recht, verlangt. Wordt over de vergoeding geen overeenstemming bereikt voor de afloop van het recht dan zal de gemeente verlangen dat deze wordt vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen op overeenkomstige wijze als in artikel 16 bepaald.

De deskundigen stellen vast de verkoopwaarde van de door de erfpachter achtergelaten gebouwen, werken en beplantingen, zoals door de gemeente verlangd.

De uitspraak van de deskundigen is bindend voor de erfpachter.

De gemeente zal binnen een maand na ontvangst van de uitspraak verklaren of zij deze al dan niet aanvaardt. Aanvaardt zij deze niet, dan mag de erfpachter alsnog binnen zes maanden na de verklaring van de gemeente zodanige gebouwen, werken en beplantingen verwijderen als hij op verzoek van de gemeente heeft achtergelaten.

De kosten van de deskundigen zijn voor partijen ieder voor de helft indien de gemeente de uitspraak aanvaardt en geheel voor de gemeente indien deze de uitspraak niet aanvaardt.

Artikel 18.

Toegang tot het erfpachtperceel.

Burgemeester en wethouders en de door hen aangewezen personen hebben ten alle tijde vrije toegang tot, het erfpachtperceel.

Artikel 19.

Correspondentie etc.

1. Alle correspondentie bedoelt in de artikelen 5, 6, 8, 13, 16, 17 en 20, vanwege de gemeente, kan rechtsgeldig geschieden door burgemeester en wethouders bij aangetekend schrijven dan wel deurwaardersexploit.
2. Alle mededelingen aan de hypotheekhouder geschieden aan diens in de hypotheekakte opgenomen adres, zolang de hypotheekhouder geen ander adres heeft opgegeven.

Artikel 20.

Boeten.

1. Wegens het niet voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens de artikelen 2, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 15, 22 en 23, zijn burgemeester en wethouders bevoegd hem een boete op te leggen tot een maximum van vijf maal het bedrag van de jaarlijkse canon, onverminderd de bevoegdheid tot vervallenverklaring van het erfpachtrecht zoals omschreven in artikel 13.
2. De erfpachter die bezwaar heeft tegen de door burgemeester en wethouders ingevolge het eerste lid opgelegde boete, kan binnen 2 maanden na de dagtekening van de aanschrijving tot betaling van de boete, een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij de gemeenteraad. Deze neemt daarop binnen 3 maanden een beslissing.

Artikel 21.

Ingebrekestelling.

Voor zover in deze voorwaarden een termijn is gesteld, zal de erfpachter door het enkel verloop van de termijn in gebreke zijn, zonder dat daartoe, mits voorgeschreven, een ingebrekestelling wordt vereist.

Artikel 22.

Kosten der akte.

De kosten van de akte van uitgifte in erfpacht, alsmede die op haar ten uitvoerlegging vallende, komen ten laste van de erfpachter.

Artikel 23.

Afschrift akte.

Erfpachter is verplicht om van elke notarieel verleden akte met betrekking tot het erfpachtrecht, een afschrift toe te zenden aan burgemeester en wethouders en wel binnen 2 weken nadat die akte is ingeschreven in de openbare registers.