

Gemeente Hilversum		
Ingekomen		
17 NOV. 2017		
Zaaknummer	Zaaktype	Afdeling
	429589	

UITGIFTE IN ERFPACHT

Partijen: Hovius - gemeente Hilversum

DE ONDERGETEKENDEN:

De vennootschap onder firma, **Hovius Bloemenhandel**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Lage Vuursche weg 84, 1213VD te Hilversum, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Hovius en mevrouw W. Hovius-Versteeg, hierna ook te noemen: "**Hovius en/of de erfpachter**",

en

de gemeente Hilversum, ten deze vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer P.I. Broertjes, of zijn gemachtigde, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum van [], hierna te noemen "**de gemeente**",

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

De gemeente verleent aan de Hovius, die van de gemeente aanneemt:

het recht van erfpacht op een perceel grond, plaatselijk bekend als gelegen aan de kerkstraat 84 te Hilversum, groot ongeveer 56 m², kadastraal bekend gemeente Hilversum, deel uitmakende van sectie N, nummer 9627, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6113385,

een en ander zoals schetsmatig middels is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende Uitgiftekening nummer 2017-07-GT-019.

Aan het recht van erfpacht zal mede worden verbonden voor de tijd dat het recht van erfpacht duurt het zakelijk recht van opstal (vestiging om niet) als bedoeld in artikel 101 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van het op de in erfpacht uitgegeven grond te realiseren Bloemenkiosk.

Waar in na te noemen bepalingen erfpacht wordt genoemd is daarin het recht van opstal begrepen.

De vestiging van het recht van erfpacht geschiedt onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

Artikel 1 - Aanvang en termijn

1. De akte van vestiging wordt verleden bij notariskantoor Wijdmeren te Loosdrecht, zo spoedig mogelijk nadat de erfpachter beschikt over onherroepelijke (omgevings)vergunningen voor de bouw van een Bloemenkiosk en de overeenkomst niet langer aan ontbinding blootstaat. Onder een onherroepelijke omgevingsvergunning wordt verstaan een door de gemeente verleende omgevingsvergunning waartegen geen mogelijkheden voor bezwaar of beroep meer open staan, of waarvoor het verzoek tot een voorlopige voorziening door de rechter is afgewezen.
2. Het recht van erfpacht wordt gevestigd voor de duur van 50 jaar en gaat in op de

Hovius

gemeente

datum van verlijden van de akte van vestiging.

Artikel 2 – Kosten vestiging recht van erfpacht

Voor rekening van de erfpachter zijn de notariskosten, kadastrale kosten en de over deze kosten verschuldigde omzetbelasting. Verschuldigde overdrachts- en/of omzetbelastingbelasting voortvloeiende uit de vestiging van het recht van erfpacht is voor rekening van de erfpachter.

Artikel 3 - Juridische levering

1. De grond wordt in erfpacht aanvaard met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan en tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Indien blijkt dat met de grond lasten en/of beperkingen verbonden zijn die niet voor de erfpachter kenbaar waren en die voor de erfpachter een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft de erfpachter het recht schriftelijk en onder opgaaf van redenen aan de gemeente en/of de notaris mede te delen dat die zwaardere belasting niet (voetstoots) wordt aanvaard. In verband daarmee deelt de notaris voor de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht het resultaat van zijn onderzoek mee.

Artikel 4 - Feitelijke levering / staat van de grond

1. De feitelijke levering van de grond aan de erfpachter zal geschieden bij de ondertekening van de akte van vestiging in de huidige staat.
2. De erfpachter heeft het recht de grond voor de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 5 - Lasten en belastingen

1. Alle zakelijke lasten en belastingen, die van de grond en de opstallen geheven worden, komen voor rekening van de erfpachter met ingang van de datum van het verlijden van de akte van vestiging.
2. Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die krachtens deze overeenkomst ten laste van de erfpachter komt, geeft de gemeente daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter, die gehouden is, binnen een maand na de datum van verzending van de kennisgeving, het daarin opgegeven bedrag aan de gemeente te betalen.

Artikel 6 - Canon

1. Het recht van erfpacht wordt gevestigd tegen een canon (vergoeding) van vierentwintighonderddrieënnegentig euro en vijfenzeventig eurocent (€ 2.493,75,-) per jaar.
2. De door de opstaller aan de gemeente jaarlijks verschuldigde canon moet worden voldaan bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen. Hiertoe zullen door de gemeente in juli en in januari van ieder jaar nota's worden toegezonden.
3. De canon zal voor het eerst per één januari tweeduizend achttien en vervolgens om de vijf jaar worden verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stijging of daling van de Consumentenprijsindex (alle huishoudens), te publiceren door het Centraal Bureau voor de Statistiek, en vastgesteld op de meest recente tijdsbasis.
4. De jaarlijkse canon zal alsdan per één januari tweeduizend drieëntwintig moeten worden bepaald door vermenigvuldiging van de bij deze overeengekomen canon met een breuk waarvan de teller is het jaargemiddelde over het jaar tweeduizendtweeëntwintig van het bovengenoemd prijsindexcijfer en de noemer het

Hovius

gemeente

- jaargemiddelde over tweeduizend zeventien van het betreffende prijsindexcijfer.
5. Voor de bepaling van de canon voor een volgende periode van vijf jaar zal een overeenkomstige procedure moeten worden gevolgd, met dien verstande dat dan het bedrag van de thans overeengekomen canon moet worden vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller is het jaargemiddelde van het prijsindexcijfer over het laatste jaar van de vijf in die periode verstreken jaren en de noemer het jaargemiddelde over tweeduizend zeventien van het prijsindexcijfer. De canon wordt op een hele euro naar boven afgerond.
 6. Op de verschijndag van de nieuwe canon zal de laatst vastgestelde canon als vooruitbetaling door de opstaller aan de gemeente worden voldaan. Vervolgens zal na het bekend worden van vorenbedoeld jaarprijsindexcijfer, verrekening van het meer of minder verschuldigde dienen te geschieden.
 7. Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek te eniger tijd overgaan tot een wijziging van de wijze waarop de cijfers worden berekend, respectievelijk niet meer publiceren, dan zal in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nieuwe reeks cijfers zo goed mogelijk aansluiting worden gezocht bij de voorgaande reeksen of zullen andere, soortgelijke maatstaven worden gehanteerd.

Artikel 7 - Beëindiging van het recht van erfpacht

1. Indien de erfpachter meer dan twee jaar in gebreke is gebleven met de betaling van de jaarlijkse canon, bij faillissement van de erfpachter, of wanneer de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, kan de gemeente, na ingebrekestelling volgens de wet, het recht van erfpacht beëindigen door opzegging overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:87 Burgerlijk Wetboek.
2. Bij het einde van het recht van erfpacht om reden als vermeld in het eerste lid dan wel ingeval de erfpachter het recht van erfpacht eenzijdig wenst te beëindigen is de gemeente aan de erfpachter generlei vergoeding verschuldigd voor de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en/of beplantingen.
3. Bij het eindigen van het recht van erfpacht in onderling overleg en om andere redenen dan vermeld in het eerste en tweede lid is de gemeente gehouden aan de alsdan gewezen opstaller te vergoeden de (rest)waarde van de Bloemenkiosk, vast te stellen door partijen in onderling overleg. Bij het bepalen van de restwaarde wordt uitgegaan van het dan geldende economisch nut (*lees: marktwaarde*) van de betreffende opstal(en). De gemeente treedt dan van rechtswege in de eigendom van de opstal. Ingeval partijen in onderling overleg geen overeenstemming bereiken over de alsdan door de gemeente te betalen vergoeding zullen zij zich daaromtrent bindend laten adviseren door drie deskundigen, waarvan één te benoemen door de erfpachter, één door de gemeente en één door de door partijen aangewezen deskundigen. De kosten van de deskundigen zullen door partijen worden gedeeld.
4. Voor de toepassing van dit artikel wordt bij de bepaling van de restwaarde van de opstal geen rekening gehouden met:

-Goodwill, gedeelte van de marktwaarde van een onderneming aan te duiden dat niet direct toewijsbaar is aan de activa en passiva. In economische termen de gekapitaliseerde waarde van de toekomstig te verwachten overwinst.

Artikel 8 - Gebruik

1. Het recht van opstal zal uitsluitend bestaan in het mogen stellen en in eigendom hebben van een Bloemenkiosk. Wijzigingen in de bouw, gehele dan wel gedeeltelijke afbraak zullen slechts na vooraf verkregen goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders van Hilversum geschieden. Andere gebouwen dan

genoemde Bloemenkiosk zullen niet op de grond mogen worden gesteld en/of
aangebracht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

2. Zonder schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van Hilversum, mogen aan of op de grond en de opstal geen reclameborden en/of publicaties worden aangebracht.
3. De erfpachter verbindt zich de grond uitsluitend aan te wenden overeenkomstig de daaraan door het bestemmingsplan gegeven bestemming.
Het is de erfpachter niet geoorloofd de grond en de opstallen gedurende langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken.
4. Het is de erfpachter niet geoorloofd de grond en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert.
5. Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan het perceel grond met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.

Artikel 9 - Instandhouding van de opstallen

De erfpachter is verplicht de grond met de opstallen in zodanige feitelijke staat te houden dat deze de aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.

Artikel 10 - Vrijwaring door de erfpachter

1. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle verplichtingen tot vergoeding van schade, rente en kosten, waartoe zij krachtens burgerlijk recht, wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen, eventueel gehouden mocht zijn.
2. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van het recht van erfpacht is ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem door of vanwege de erfpachter, dat ernstig gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Artikel 11 - Gedoogplicht

De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als de gemeente met het oog op openbare voorzieningen wenselijk achten, zonder dat de gemeente gehouden is tot het betalen van enige vergoeding voor het gedogen. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade vindt vanwege de gemeente overleg met de erfpachter plaats.

Artikel 12 - Splitsing en samenvoeging / appartementsrechten

De erfpachter is tot splitsing van het recht van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het perceel grond en/of de opstallen.



De gemeente kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 13 - Voorkeursrecht van koop / overdracht van het recht van erfpacht

1. Ingeval de erfpachter voornemens is zijn recht van erfpacht te vervreemden, is hij verplicht dit eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Ingeval de gemeente niet binnen een termijn van vier maanden te kennen geeft in beginsel van het voorkeursrecht gebruik te willen maken dan wel te kennen geeft van haar recht geen gebruik te willen maken is de erfpachter bevoegd het recht van erfpacht aan derden aan te bieden.

Ingeval de gemeente binnen de gestelde termijn van vier maanden te kennen geeft in beginsel van haar recht gebruik te willen maken, verplichten partijen zich over en weer tot het voeren van voortvarend en redelijk overleg teneinde overeenstemming te bereiken over de koopsom.

Ingeval partijen in onderling overleg geen overeenstemming bereiken over de alsdan door de gemeente te betalen koopsom zullen zij zich daaromtrent bindend laten adviseren door drie deskundigen, waarvan één te benoemen door de erfpachter, één door de gemeente en één door de door partijen aangewezen deskundigen. De kosten van de deskundigen zullen door partijen worden gedeeld.

2. Van gehele c.q. gedeeltelijke overgang/overdracht van het recht van erfpacht, of de vestiging van een beperkt genotsrecht waardoor het gebruik van het perceel door anderen wordt verkregen, moet de nieuwe erfpachter dan wel de rechthebbende op het zakelijk genotsrecht binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht dan wel vestiging van het beperkt genotsrecht daarvan aan de gemeente kennis geven met afdruk van de originele stukken waaruit de overgang of overdracht dan wel vestiging blijkt.
3. De erfpachter is verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het recht van erfpacht, of de vestiging van een beperkt recht waardoor het gebruik van de grond door anderen wordt verkregen, in de desbetreffende akte de voorwaarden, waaronder het recht is verleend, integraal op te nemen.
4. De nieuwe erfpachter is verplicht na de overdracht of overgang, waaronder begrepen die wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of die krachtens executie, binnen de sub 2 gestelde termijn al hetgeen de vorige erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht nog verschuldigd is aan de gemeente te betalen.
5. De vorige erfpachter blijft gehouden al hetgeen hij met betrekking tot het recht van erfpacht nog verschuldigd is aan de gemeente te betalen.

Artikel 14 - Herstel door de gemeente

1. Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit deze overeenkomst niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de gemeente deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze overeenkomst is de gemeente tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens is de gemeente gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
2. De gemeente geeft van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld sub 1 bij aangetekend schrijven kennis aan de erfpachter. Zij doet de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.
3. Onverminderd de verschuldigheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter

verplicht op eerste aanzegging van de gemeente de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. De gemeente doet de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

Artikel 15 - Hypotheekhouder

Indien het recht van erfpacht met een of meerdere hypotheekrechten is bezwaard, is de hypotheekhouder en/of opstaller verplicht om binnen een maand na het verlijden van de hypotheekakte een authentiek afschrift daarvan aan de gemeente te overleggen. De kosten hieraan verbonden komen voor rekening van de hypotheekhouder en/of de erfpachter.

Artikel 16 - Afstand ontbinding

Partijen verbinden zich in de akte van vestiging afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van de overeenkomst te vorderen.

Artikel 17 - Faillissement en beslag

Indien de erfpachter vóór de datum van het verlijden van de akte van vestiging in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van het verlijden van de transportakte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is hij verplicht daarvan onverwijld schriftelijk mededeling aan de gemeente te doen.

De gemeente is alsdan bevoegd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

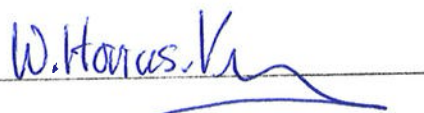
Artikel 18 - Omgevingsvergunning / ontbindende voorwaarde

1. Op de grond dient het bouwplan te worden gerealiseerd conform de verleende omgevingsvergunning met zaaknummer 352943. Erfpachter is verplicht, behoudens schriftelijke toestemming van de gemeente, de grond uitsluitend te bebouwen ten behoeve van en conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan.
2. Direct na het passeren van de notariële akte is de erfpachter verplicht een aanvang te nemen met de bouw en met de uitvoering daarvan conform de goedgekeurde plannen gestadig voort te gaan.
Partijen hebben nadrukkelijk de intentie naar elkaar uitgesproken dat de Bloemenkiosk in één bouwstroom wordt gerealiseerd.

Bijlagen:

Uitgiftekening nummer 2017-07-GT-019

Aldus in drievoud getekend te Hilversum op 16/11 / 2017


Hoyius

gemeente