

ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN

BEDRIJVENTERREINEN

GEMEENTE OSS 2003

De algemene bedingen, waaronder door de gemeente Oss bedrijventerreinen in erfpacht worden uitgegeven, zijn laatstelijk vastgesteld bij besluit van de Raad der gemeente Oss van 11 september 2003.

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1.1: Informatieplicht

De gemeente staat er voor in aan de erfpachter met betrekking tot het in erfpacht uit te geven terrein alle informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de erfpachter behoort te worden gebracht. Voor risico van erfpachter komen de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van de erfpachter behoren.

Artikel 1.2: Staat van aflevering.

- a. De onroerende zaak wordt door de gemeente geleverd vrij van hypotheken en beslagen, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten en voorts vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die als nader omschreven in de erfpachtovereenkomst, welke bijzondere lasten en beperkingen door de erfpachter in de erfpachtovereenkomst uitdrukkelijk worden aanvaard en overigens in de staat waarin de onroerende zaak zich ten tijde van de aflevering bevindt.
- b. Indien en voor zover noodzakelijk draagt de erfpachter zorg voor ophoging van het perceel tot het van gemeentewege aangegeven peil in welk geval de gemeente aan

erfpachter een vergoeding zal betalen, zulks op basis van het jaarlijks door het gemeentebestuur vast te stellen normbedrag per m³ waarin kosten van verwerking zijn begrepen.

- c. In verband met het in lid b. bepaalde is erfpachter verplicht om binnen vier weken na de datum van de met betrekking tot het erfpachtterrein verleende bouwvergunning aan de gemeente over te leggen een gespecificeerde becijfering van de voor bedoelde ophoging benodigde grond, in welke becijfering rekening moet zijn gehouden met uit de bouwput en eventuele andere ontgravingen vrijkomende grond.
- d. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 1.3: Faillissement en beslag.

Indien de erfpachter vóór de datum van ondertekening van de notariële akte van vestiging in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de erfpachtovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 1.4: Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid.

- a. Indien in de erfpachtovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien.
- b. De ten laste van de erfpachter komende verplichtingen die uit de erfpachtovereenkomst voortvloeien, zijn ondeelbaar.

Artikel 1.5: Boetebepaling.

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en deze algemene voorwaarden, verbeurt de erfpachter, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van twee maal de jaarlijkse canon. Indien het bedrag van de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade groter is dan twee maal de jaarlijkse canon, dan is de erfpachter, naast de boete, eveneens het meerdere verschuldigd.
- b. Naast het in het eerste lid van dit artikel gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.
- c. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid van dit artikel en met handhaving van het in artikel 2.6 bepaalde, kan de gemeente de erfpachtovereenkomst, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ontbinden indien:
 - de erfpachter nalatig is gebleven medewerking te verlenen aan het passeren van de notariële akte tot vestiging van het erfpachtrecht binnen de daarvoor gestelde termijn;
 - de krachtens artikel 2.6 verschuldigde rente niet of niet volledig wordt betaald binnen de daarvoor gestelde termijn.

Hoofdstuk 2: Passeren akte en betaling

Artikel 2.1: Betaling canon.

- a. De canon moet vooraf in halfjaarlijkse termijnen op door de gemeente aan te geven wijze worden betaald, met dien verstande, dat het bedrag van de canon door de gemeente moet zijn ontvangen, uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari en juli, telkens over het dan aangegeven kalenderhalfjaar.

- a. De hoogte van de canon ligt vast voor de duur van elke volledige herzieningsperiode van 5 jaar, tenzij in de erfpachtovereenkomst een andere periode is overeengekomen.
- b. Voor het einde van elke herzieningsperiode, wordt de canon opnieuw door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld aan de hand van een 50-jarige annuïteit van de op dat moment geldende rente en de op dat moment geldende grondprijjs.
- c. Het percentage van de rente, bedoeld in lid b, is gelijk aan de effectieve rente van langlopende leningen die door de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten worden aangeboden, zulks naar de toestand per de eerste van de maand waarmee elke herzieningsperiode aanvangt. Deze rente wordt - zo nodig - naar beneden afgerond op een veelvoud van één tiende.

Artikel 2.3: Lasten en belastingen.

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de vestiging van het erfpachtrecht en met betrekking tot de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van grossen, zijn voor rekening van de erfpachter.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen voor rekening van de erfpachter, met ingang van de dag, waarop de akte van vestiging passeert, doch uiterlijk met ingang van 1 januari van het jaar volgende op het jaar waarin het besluit tot vestiging van het erfpachtrecht is genomen.

Artikel 2.4: Levering en aanvaarding.

- a. De notariële akte tot vestiging van het erfpachtrecht wordt ondertekend binnen drie maanden na de datum van het besluit tot vestiging van het erfpachtrecht door de gemeente of zoveel eerder of later als partijen in de erfpachtovereenkomst nader overeenkomen. De notariële afwikkeling vindt bij voorkeur plaats bij één van de in Oss gevestigde notarissen, ter keuze van de erfpachter.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van een gemotiveerd verzoek van de erfpachter toestemming verlenen om van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel af te wijken.
- c. Tenzij in de erfpachtovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de erfpachter de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de eventuele rente en verschuldigde belasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 2.5: Over- en ondermaat.

Wanneer bij opmeting door of vanwege het kadaster mocht blijken van een meerdere dan wel mindere maat, dan zal dat geen aanleiding zijn tot een herrekening van de canon.

Artikel 2.6: Betaling rente.

- a. Zolang de notariële akte tot vestiging van het erfpachtrecht niet is gepasseerd, is de erfpachter verplicht een rente te betalen over de waarde van de grond waarop de erfpacht betrekking heeft, vanaf de dag waarop de reserveringsovereenkomst wordt gesloten tot en met de dag waarop de erfpachtovereenkomst wordt gesloten, alsook vanaf de datum van ondertekening van de erfpachtovereenkomst tot en met de dag waarop de notariële akte tot vestiging van het erfpachtrecht wordt gepasseerd.
- b. De in lid a genoemde rente moet telkens voor een half jaar bij vooruitbetaling worden voldaan bij de kassier van de gemeente Oss, voor een door burgemeester en wethouders te bepalen datum.
- c. Teveel betaalde rente zal worden gerestitueerd bij het passeren van de notariële akte tot vestiging van het erfpachtrecht.
- d. Het percentage van de rente, bedoeld in lid a, is gelijk aan de effectieve rente van langlopende leningen die door de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten worden aangeboden, zulks naar de toestand per de eerste van de maand waarin het besluit tot uitgifte in erfpacht van de grond wordt genomen. Deze rente wordt - zo nodig - naar beneden afgerond op een veelvoud van één tiende.

Artikel 2.7: Recht van koop.

Aan de erfpachter wordt het recht verleend om de grond ten aanzien waarvan het erfpachtrecht geldt, van de gemeente in eigendom over te nemen, zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

1. Van het recht van koop kan door de erfpachter gedurende 5 jaren na dagtekening van het passeren van de notariële akte tot vestiging van het erfpachtrecht, gebruik

worden gemaakt. De gemeente is verplicht aan de overdracht haar medewerking te verlenen om deze zo spoedig mogelijk te doen plaatsvinden, tenzij de erfpachter niet aan alle erfpachtvoorwaarden heeft voldaan.

2. De prijs van de grond wordt bij het besluit tot uitgifte in erfpacht bepaald. De volledige koopsom moet worden voldaan op de dag van de ondertekening van de notariële akte van eigendomsoverdracht aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.
3. De verkoop vindt plaats onder de algemene bedingen, waaronder door de gemeente Oss bedrijventerreinen worden verkocht, zoals deze zijn vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Oss van 11 september 2003.

Hoofdstuk 3: Bouwplicht

Artikel 3.1: Bebouwing.

- a. De erfpachter is verplicht de grond te bebouwen met de in de erfpachtovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) en kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen en voorzover het betreft de eerste ingebruikname ten behoeve van de vestiging van het in de erfpachtovereenkomst aangegeven bedrijf en bedrijfsactiviteiten te gebruiken.
- b. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte tot vestiging van het erfpachtrecht moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn ter beoordeling van de gemeente. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders op verzoek van de erfpachter worden verlengd.
- c. De erfpachter is een de gemeente een boete verschuldigd van 0,05% van de grondprijs (geïndexeerd conform CBS-index 'werknemers laag') zoals bepaald in

artikel 2.7 van deze voorwaarden voor elke dag dat de bebouwing niet is voltooid na het verstrijken van de in lid b genoemde termijn, totdat aan de bouwplicht is voldaan, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. De boete moet worden voldaan binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn.

Artikel 3.2: Reserveterreinen

- a. Erpachter kan door burgemeester en wethouders in de gelegenheid worden gesteld onder nader te bepalen voorwaarden een optie-overeenkomst te sluiten ten aanzien van percelen ten behoeve van toekomstige uitbreidingen van het bedrijf. Deze optie-overeenkomst wordt aangegaan voor bepaalde tijd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van door de erpachter ten behoeve van de toekomstige uitbreiding van het bedrijf geopteerde terreinen als bedoeld in lid a, tot wederopzegging ontheffing verlenen van het in lid a en b bepaalde van artikel 3.1.
- c. De erpachter dient de in lid a van dit artikel genoemde terreinen in ordelijke staat te houden.

Hoofdstuk 4: Bodemonderzoek

Artikel 4.1: Milieukundig onderzoek.

Met betrekking tot de in het betreffende plan gelegen in erfpacht uit te geven gronden is of wordt in opdracht en voor rekening van de gemeente omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een indicatief bodemonderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat

kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging en/of de schadelijke gevolgen hiervan.

- d. Onder voor milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel geen betrekking.

Hoofdstuk 5: Bijzondere bepalingen

Artikel 5.1: Aanleg parkeerplaatsen.

- a. De erfpachter is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van het bedrijfscomplex op het in erfpacht uit te geven terrein, voor zijn rekening, voldoende parkeerruimte aan te leggen, in stand te houden en te onderhouden voor de motorvoertuigen en voertuigen van het bedrijf, van het personeel, de expediteurs en de bezoekers. In de erfpachtovereenkomst kunnen aanvullende voorwaarden worden opgenomen met betrekking tot de ontwikkeling en het gebruik van gemeenschappelijke parkeerplaatsen. . Opheffing dan wel op andere wijze teniet doen gaan van de parkeerruimte op eigen terrein is gebonden aan voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.
- b. Aan de toestemming als in het vorige lid bedoeld kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 5.2: Overtollige grond.

De erfpachter is verplicht, voor zijn rekening, de uit het in erfpacht uit te geven terrein vrijkomende overtollige grond, die niet nodig is voor ophoging van het betreffende terrein, af te voeren.

Artikel 5.3: In- en uitritten.

De in- en uitritten naar en van het in erfpacht uit te geven terrein moeten in overleg met en onder goedkeuring van burgemeester en wethouders worden aangelegd. Eventuele kosten hiervan zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel 5.4: Verbod tot verkoop aan de consument.

- a. Het is de erfpachter verboden het in erfpacht uit te geven terrein anders te gebruiken dan als bedrijventerrein.
- b. Het is verboden het terrein en/of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt, tenzij burgemeester en wethouders hiervoor uitdrukkelijk toestemming hebben verleend.
- c. Bij overtreding van het onder lid a. en/of b. van dit artikel bedoelde verbod, zal de erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd zijn 0,5% van de grondprijs (geïndexeerd conform CBS-index 'werknemers laag') zoals bepaald in artikel 2.7 van deze voorwaarden, waarin het terrein anders wordt gebruikt dan als bedrijventerrein en/of de bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of vorenstaande op enigerlei wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de erfpachter terzake van de overtreding door burgemeester en wethouders bij aangetekend schrijven in gebreke is gesteld, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen.

Artikel 5.5: Afrastering.

De erfpachter verplicht zich tegenover de gemeente het terrein binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte tot vestiging van het erfpachtrecht voor zijn rekening af te scheiden met een deugdelijke, niet-ontsierende afrastering, zoals vastgesteld in het ter plaatse geldende beeldkwaliteitplan dan wel bij het ontbreken van een beeldkwaliteitplan zoals voor een bedrijventerrein gebruikelijk is.

Artikel 5.6: Aansluiting riolering.

De erfpachter verkrijgt het recht het bedrijfscomplex aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. De aansluiting geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen, welke door burgemeester en wethouders in de daartoe te verlenen vergunning worden opgenomen.

Artikel 5.7: Reclame.

De op de in erfpacht uit te geven grond en de daarop te stichten opstallen aan te brengen reclame behoeft de voorafgaande goedkeuring van burgemeester en wethouders.

Artikel 5.8: Opstalrecht voor kabels en leidingen.

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de erfpachtovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de erfpachtovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen, onder de in de erfpachtovereenkomst nader te noemen voorwaarden en bepalingen.
- b. Indien de erfpachter gebruik maakt van het in artikel 2.8 bedoelde recht van koop, zal het in lid a. genoemde opstalrecht bij het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht opnieuw worden gevestigd.

Artikel 5.9: Overdracht van rechten

Het is de erfpachter vóór de vestiging van het erfpachtrecht verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 5.10: Kettingbeding.

- a. De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 1.5, 3.1, 3.2, 5.5, 5.6, 5.7, 6.1 en de eventueel in de erfpachtovereenkomst aangewezen artikelen bij het aangaan van overeenkomsten met derden terzake van de grond of de opstallen, aan deze derde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van vestiging van een erfpachtrecht of van verlening van een zakelijk genotrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete 0, 5% van de grondprijs (geïndexeerd conform CBS-index 'werknemers laag') zoals bepaald in artikel 2.7 van deze voorwaarden ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a. bepaald, verbindt de erfpachter zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de derde dat ook deze, zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 5.11: Kwalitatieve verplichting.

Het verbod tot opheffing van de parkeerruimte op eigen terrein zoals bepaald in artikel 5.1, de artikelen 5.4, 5.12 en 5.13 en de eventueel in de erfpachtovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Artikel 5.12: Verbod tot lozing van afvalstoffen.

- Artikel 5.13: Verbod laden en/of lossen.**

Indien erfpachter ten behoeve van het laden en het lossen van vaartuigen wenst over te gaan tot het treffen van voorzieningen in of aan de in het havencomplex aanwezige taluds, beschoeiingen, kademuren en oevers, kunnen burgemeester en wethouders, zo nodig door middel van het vestigen van een recht van opstal, hiervoor de nodige vergunning verlenen, mits de erfpachter bereid is zich te gedragen naar de door burgemeester en wethouders in de vergunning te stellen voorwaarden, welke onder andere betrekking zullen hebben op:

- a. de plaats van voorziening;

- b. de voorkanten van schoeiingen, steigers, kademuren en dergelijke, die op een zodanige plaats moeten komen, dat aldaar voldoende vaardiepte aanwezig is en beschadiging van de oevers zoveel mogelijk zal worden voorkomen;
- c. het ordelijk aanzien van het havenfront en het gebruik van de haven, waartoe de voorzieningen sub b. zoveel mogelijk in één lijn zullen moeten worden geplaatst, in de zogenaamde kadeliijn, die bij deze wordt vastgesteld op 9 meter uit de bovenbegrenzing van het talud;
- d. de constructie en de uitvoering van deze voorzieningen, teneinde onnodig onderhoud van de havenoevers te voorkomen.

Het verzoek om toestemming tot het treffen van voorzieningen zal door erfpachter moeten worden gedaan onder overlegging van tekeningen en technische omschrijvingen. Indien burgemeester en wethouders besluiten de nodige vergunning te verlenen, dan verplichten zij zich daarmee tevens mee te werken aan de vestiging van een opstalrecht.

Hoofdstuk 6: Bijzondere bepalingen betreffende het erfpachtrecht

Artikel 6.1: Instandhouding van de opstallen.

- a. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak en de daarop aanwezige opstallen in zodanige technische staat te brengen en te houden dat deze de bestemming bedrijventerrein op behoorlijke wijze kan dienen.
- b. Het is de erfpachter niet geoorloofd opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zonder dat burgemeester en wethouders daar krachtens de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften een vergunning voor hebben verleend.
- c. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan. De erfpachter is verplicht alle opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren.

- d. Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, zodanig dat de grond, gemeten naar de op dat moment geldende maatstaven van de landelijke overheid, niet meer geschikt is/blijft voor het gebruik als bedrijventerrein. 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 6.2: Overdracht, overgang en ondererfpacht.

- a. De erfpachter is tot overdracht of splitsing van het erfpachtrecht, de vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van de onroerende zaak door anderen wordt verkregen, slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden.
- b. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in lid a. bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de onroerende zaak en de daarop staande opstallen.
- c. Bij splitsing van het erfpachtrecht stellen burgemeester en wethouders vast op welke wijze de canon gesplitst zal worden.
- d. De akte van overdracht of splitsing c.q. van vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht wordt gepasseerd bij één van de in Oss gevestigde notarissen, ter keuze van de erfpachter.
- e. De kosten, lasten en rechten terzake van de in dit artikel bedoelde akten en van de daarmee samenhangende kadastrale opmetingen, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van grossen, komen ten laste van de erfpachter.

Artikel 6.3: Vormvoorschriften.

- a. Van overgang of overdracht van het erfpachtrecht moet de nieuwe erfpachter binnen één maand na de dag van overgang of overdracht daarvan aan burgemeester en wethouders kennis geven door middel van een verklaring opgemaakt volgens het daarvoor door de raad van de gemeente Oss vastgestelde formulier-I en aan burgemeester en wethouders tevens inzage geven van een of meer stukken, waaruit de overgang blijkt.
- b. De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht of overgang van het erfpachtrecht bij overdracht of vestiging van een recht als bedoeld in artikel 6.2, in de daartoe op te maken akte van overdracht c.q. van vestiging de bepalingen waaronder het recht is verleend, op te nemen.
- c. De nieuwe erfpachter is verplicht uiterlijk bij de akte van overdracht c.q. vestiging, bij overdracht of overgang wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of die krachtens executie, al hetgeen de vorige erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht nog verschuldigd is, aan de gemeente te betalen.

Artikel 6.4: Hypotheekhouder.

- a. De gemeente zal de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van haar voornemen tot beëindiging of wijziging van het erfpachtrecht.
- b. Ten opzichte van houders van hypotheeken, waarmee het erfpachtrecht is bezwaard, worden deze bepalingen alleen toegepast, indien de hypotheekhouder een verklaring bij burgemeester en wethouders heeft ingediend, opgemaakt volgens het daarvoor door de raad van de gemeente Oss vastgestelde formulier-II, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze voorwaarden ten behoeve van de hypotheekhouder opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving van de

hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente. De inlevering van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door burgemeester en wethouders afgegeven bewijsstuk.

- c. De hypotheekhouder die aan het onder b bepaalde gevolg heeft gegeven, verplicht zich aan burgemeester en wethouders onverwijld kennis te geven van het doorhalen van de hypothecaire inschrijving.
- d. De gemeente zal zonder voorafgaande kennisgeving aan de hypotheekhouders niet medewerken aan uitdrukkelijke opheffing van het erfpachtrecht bij minnelijke overeenkomst, noch de grond aan de erfpachter afstaan of het erfpachtrecht verkrijgen anders dan bij wege van onteigening. De kennisgeving aan de hypotheekhouders is niet vereist indien het erfpachtrecht eindigt, omdat de grond aan de erfpachter in eigendom wordt overgedragen ingevolge het hiervoor in artikel 2.8 bepaalde.
- e. Het in dit artikel bepaalde is van toepassing onverminderd het bepaalde in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 6.5: Beëindiging erfpachtrecht.

- a. Indien het erfpachtrecht eindigt door het verloop van de termijn waarvoor het is verleend, en een nieuwe overeenkomst met de erfpachter niet wordt aangegaan, wordt het aan de erfpachter toekomende bedrag als vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht, bepaald door drie deskundigen.
- b. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het erfpachtrecht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op

grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

- c. De deskundigen worden benoemd door burgemeester en wethouders en de erfpachter, of, indien partijen geen overeenstemming over de benoeming bereiken, door de president van de Arrondissementsrechtbank te 's-Hertogenbosch.
- d. De deskundigenkosten komen voor de helft ten laste van de gemeente en voor de helft ten laste van de erfpachter.
- e. Burgemeester en wethouders keren de aan de erfpachter toekomende vergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog aan de gemeente verschuldigd is.
- f. Indien het erfpachtrecht ten tijde van het beëindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, wordt in afwijking van lid e de vergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zal toekomen indien het een verdeling betreft van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht. Een daarna overblijvend bedrag van de vergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- g. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.
- h. Gedurende vier maanden vóór het eindigen van het erfpachtrecht als bedoeld in dit artikel, is de erfpachter gehouden de grond en het daarop gestichte, zowel van binnen als van buiten, voor gegadigden ter bezichtiging te stellen op de door burgemeester en wethouders in overleg met de erfpachter vastgestelde dagen en uren. Wegens die bezichtiging mag geen vergoeding worden geëist en mogen geen kosten in rekening worden gebracht.

Artikel 6.6: Bijzondere wijze van opzegging van het erfpachtrecht.

- a. Uitsluitend indien de erfpachter niet of niet tijdig heeft voldaan aan zijn bouwverplichting of wanneer hij gedurende meer dan twee jaren niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon, is de gemeente gerechtigd, om met inachtnaam van het bepaalde in dit artikel, het erfpachtrecht op te zeggen.

Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van ten minste twee maanden.

Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op het erfpachtrecht in de registers staan ingeschreven.
- b. Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van het erfpachtrecht, waaronder begrepen de eventueel gebouwde opstal, op het moment van beëindiging, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, kosten, schade en rente daaronder begrepen.
- c. Het op grond van lid b aan de erfpachter dan wel aan de gemeente toekomende bedrag zal worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig artikel 6.6 tenzij voor het einde van het recht de gemeente, de erfpachter, de hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbenden anders overeenkomen.
- d. Indien vóór de in de opzegging vastgestelde dag waarop het erfpachtrecht geëindigd zou zijn, de oorzaak van de opzegging weggenomen wordt en vóór die dag bovendien aan de gemeente worden vergoed de kosten van de volgens dit artikel gedane kennisgevingen, wordt de opzegging geacht niet te zijn gedaan. Is de termijn ongebruikt voorbij gegaan, dan is het erfpachtrecht geëindigd op de in de opzegging vastgestelde dag.
- e. Het bepaalde in artikel 6.6. is van overeenkomstige toepassing.
- f. De erfpachter is niet gerechtigd de erfpacht op te zeggen gedurende de eerste vijfentwintig jaren na vestiging van het erfpachtrecht. Bij opzegging door de

erfpachter is de gemeente niet verplicht een vergoeding voor eventueel op de onroerende zaak achtergebleven, door de erfpachter gebouwde opstallen te betalen en kan de gemeente als voorwaarde voor acceptatie van de opzegging stellen, dat in slechte staat verkerende opstallen door en voor rekening van de erfpachter voor het einde van de erfpachtovereenkomst worden gesloopt. Opzegging door de erfpachter geschiedt op de zelfde wijze als opzegging door de gemeente.

Hoofdstuk 7: Bijzondere bepalingen voor specifieke terreinen

Artikel 7.1: Parkmanagement.

Voor het bedrijventerrein Vorstengrafdonk wordt gestreefd naar de totstandkoming van een nog nader uit te werken vorm van parkmanagement; erfpachter verbindt zich nu voor alsdan zich daaraan te conformeren c.q. daaraan deel te nemen.

Artikel 7.2: Duurzaam watersysteem.

Voor de bedrijventerreinen De Geer-Oost, De Geer-Zuid en Vorstengrafdonk wordt gestreefd naar de toepassing van een duurzaam watersysteem; erfpachter verbindt zich nu voor alsdan zich daaraan te conformeren.