

Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Buren

Burgemeester en wethouders van Buren;

Gelet op:

Artikel 160 van de gemeentewet en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht

Overwegende dat:

Zij algemene voorwaarden wil stellen voor de uitgifte van grond in erfpacht op bedrijventerreinen

BESLUITEN:

Vast te stellen de algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Buren

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1 Geldigheid

a. Deze algemene erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing op iedere erfpachtovereenkomst en akte van vestiging tussen de gemeente Buren en haar erfpachter(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. Zij vormen een onverbrekelijk geheel met de akte van vestiging.

b. Deze algemene erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Erfpachtvoorwaarden gemeente Buren".

Artikel 1.2 Tekening

Van elke erfpachtovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak, met de daarbij behorende te vestigen erfdienstbaarheden, staat aangegeven.

Artikel 1.3 Definities

In deze algemene erfpachtvoorwaarden wordt verstaan onder:

- a. Aflevering: De feitelijke ter beschikking stelling van de erfpachtzaak.
- b. Akte van vestiging: De voor een notaris te verlijden of verleden akte, waarbij de erfpacht wordt of is gevestigd op welke akte deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.
- c. Algemene erfpachtvoorwaarden: De voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Buren die bestemd zijn om te gelden bij erfpachtovereenkomsten en akten van vestiging, waarbij de gemeente een recht van erfpacht uitgeeft.
- d. Bloot eigendom: Door de vestiging van erfpacht beperkt eigendom.
- e. Burgemeester en wethouders: Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Buren.
- f. BW: Burgerlijk Wetboek;
- g. Canon: De maandelijks terugkerende vergoeding te betalen door de erfpachter als tegenprestatie voor het recht van erfpacht;
- h. Erfpacht: Het zakelijk recht van erfpacht, dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een gemeentelijke onroerende zaak te houden en te gebruiken, waarvoor de erfpachter een canon aan de gemeente verschuldigd is. Deze erfpacht is gevestigd bij akte van vestiging.

- i. Eigenaar: de gemeente Buren
- j. Erfpachter: De gerechtigde tot de erfpacht.
- k. Erfpachtovereenkomst: De op schrift gestelde en door partijen ondertekende overeenkomst, waarin de wilsovereenkomst tussen partijen vastligt over de in erfpacht uit te geven grond(en) en de algemene en bijzondere voorwaarden, die daarop van toepassing zullen zijn.
- l. Erfpachttermijn: De termijn waarvoor de erfpacht is uitgegeven. Deze staat vermeld in de akte van vestiging.
- m. Gemeente: De Gemeente Buren
- n. Grond: De door de gemeente Buren in erfpacht uit te geven onbebouwde bouwgrond.
- o. Grondwaarde: De grondwaarde op basis van het door laatste vastgestelde grondprijsbeleid, dat in de grondprijsbrief van de gemeente wordt vermeld.
- p. Herzieningsperiode: De periode, waarbinnen krachtens de erfpachtovereenkomst de canon niet zal worden aangepast, berekend vanaf 1 januari na de ingangsdatum van de erfpachttermijn.
- q. Ingebrekestelling: Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.
- r. Onroerende zaak: De in de uitgifte van het recht van erfpacht betrokken grond met de daarop door of namens de erfpachter gestichte opstallen en aangebrachte werken en beplantingen, die eventueel in appartementsrechten gesplitst kunnen zijn.
- s. Opstallen: De op, in of boven de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.
- t. Partijen: De gemeente en erfpachter gezamenlijk.
- u. Vestiging: Vestiging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak (en in bijzondere gevallen op de eventueel daarop aanwezige opstallen), bij akte van vestiging.
- v. Vervreemden: Juridische of economische eigendomsovergang, in gebruik geven, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of verpachting van het recht van erfpacht.

Hoofdstuk 2 Bepalingen die altijd van toepassing zijn

Artikel 2.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij iedere erfpachtovereenkomst en akte van vestiging tussen de gemeente en haar erfpachter(s) waarin de algemene erfpachtvoorwaarden (en eventuele afwijkingen daarvan of aanvullingen daarop) uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.2 Verzoek tot uitgifte

a. Voordat de gemeente een besluit tot uitgifte neemt, dien(t)(en) hij/zij die grond in erfpacht wens(t)(en) te verkrijgen:

1. dit schriftelijk aan de gemeente kenbaar te maken; en
2. te verklaren de algemene erfpachtvoorwaarden te hebben ontvangen en akkoord te gaan met uitgifte onder deze voorwaarden.

b. Indien de vestiging plaatsvindt via een projectontwikkelaar of bemiddelaar dient de erfpachter voordat de akte tot levering van het erfpachtrecht wordt gepasseerd, schriftelijk te verklaren de algemene erfpachtvoorwaarden te hebben ontvangen en akkoord te gaan met uitgifte onder die voorwaarden.

Artikel 2.3 Aanvang en duur

a. De erfpacht gaat in op de datum van inschrijving van de akte van vestiging in de openbare

registers.

b. Het recht van erfpacht wordt gevestigd voor een termijn van 30 jaar of zoals nader in de akte van vestiging overeengekomen is.

c. Het is de erfpachter niet toegestaan, behoudens het onder lid e genoemde geval, de erfpachtaak in gebruik te nemen alvorens de akte van vestiging is ondertekend.

d. De erfpachter kan de erfpacht zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de akte van vestiging is ondertekend, tenzij partijen schriftelijk een ander moment zijn overeengekomen.

e. Het recht van erfpacht eindigt op de gronden zoals in de wet bepaald of hierna in artikel 2.11 en artikel 2.12 bepaald.

f. Het recht van erfpacht duurt na de einddatum, zoals opgenomen in de akte van vestiging, voort alsof die periode van voortzetting al bij de akte van vestiging was overeengekomen, als vóór het verschijnen van de einddatum, inschrijving van een nieuwe akte in de openbare registers van het kadaster heeft plaatsgevonden.

Die nieuwe akte moet bevatten:

1. de overeengekomen periode van bepaalde duur, waarmee het recht van erfpacht wordt verlengd;
2. de overeengekomen eenmalige of periodieke vergoeding met betrekking tot of gedurende die periode;
3. de eventuele overige wijzigingen die tussen betreffende partijen mochten worden overeengekomen ten opzichte van de bepalingen zoals die eerder golden op grond van de akte van vestiging of op grond van een akte van wijziging zoals in lid h van dit artikel bedoeld;
4. de toestemming van de hypotheekhouders of anderszins beperkt gerechtigden die een recht van hypotheek op het recht van erfpacht hebben en/of beslagleggers die een beslag op het recht van erfpacht hebben gelegd.

g. Als het recht van erfpacht op grond van wat in dit lid is bepaald is verlengd, duren de rechten die de hiervoor onder d bedoelde gerechtigden en/of beslagleggers met betrekking tot het recht van erfpacht hebben voort met betrekking tot het gewijzigde erfpachtrecht.

h. Onverminderd het hiervoor onder g van dit artikel bepaalde kan het recht van erfpacht vóór de einddatum worden gewijzigd – anders dan in duur – onder overeenkomstige toepassing van het onder f van dit artikel bepaalde.

i. Als het in onder f van dit artikel bepaalde uiterlijk op de einddatum geen toepassing heeft gevonden en erfpachter de zaak op dat tijdstip niet heeft ontruimd, blijft het recht van erfpacht doorlopen, tenzij eigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij het recht van erfpacht als geëindigd beschouwt. Eigenaar en erfpachter kunnen het doorlopende recht van erfpacht opzeggen op de wijze en met inachtneming van de termijn vermeld in artikel 5:88 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2.4 Bepaling en verschuldigdheid van de canon

a. De canon wordt bepaald, exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting, op basis van het op de eerste dag van de maand waarin de erfpachtovereenkomst wordt getekend, geldende gemiddelde rentepercentage van de grote Nederlandse Bankinstellingen (Rabobank, ABN AMRO en ING) voor een hypotheeklooptijd van 5 jaar, die geldt voor een annuïteitenhypotheek, verhoogd met één procent, over de door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen.

b. De canon is elke maand bij vooruitbetaling verschuldigd en dient te worden voldaan zonder enige korting of verrekening. De verplichting tot betaling van de canon vangt aan op de datum waarop de

erfpachttermijn ingaat en vervolgens valt de verplichting tot betaling op de 1ste van elke kalendermaand daarop volgend.

c. De hoogte van de canon ligt vast voor de volledige herzieningsperiode. De herzieningsperiode is 5 jaar, tenzij in de akte van vestiging een andere periode is vastgesteld. De herzieningsperiode vangt steeds per 1 januari aan, voor het eerst op 1 januari volgend op de ingangsdatum van de erfpachttermijn en vervolgens op iedere 1ste januari van elke volgende herzieningsperiode.

d. Het college kan in het kader van algemeen maatschappelijk belang afwijken van hetgeen bepaald is in dit artikel.

Artikel 2.5 Betaling van de canon

a. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de akte van vestiging, dient te zijn voldaan aan de gemeente:

1. de canon verschuldigd over de maand waarin de akte passeert, gerekend vanaf de ingangsdatum en,
2. de eventueel verschuldigde omzetbelasting over de gehele grondwaarde.

b. Voor de hierboven genoemde verschuldigde canon en eventueel verschuldigde omzetbelasting zal een factuur worden verzonden. Echter ook in geval de factuur niet (tijdig) is ontvangen dan wel niet is verzonden dient het verschuldigde bedrag uiterlijk op de dag van ondertekening van de akte te zijn voldaan.

c. Alle door erfpachter verschuldigde betalingen moeten plaatsvinden op een door eigenaar aan te geven bankrekening, onder uitsluiting van beroep op korting, inhouding of schuldverrekening. De (elke) erfpachter respectievelijk zijn (hun) rechtverkrijgenden onder algemene titel zijn hoofdelijk verbonden voor de gehele canon die tijdens de duur van het recht opeisbaar wordt. Erfpachter is in verzuim, enkel door het verloop van een voor enige betaling geldende termijn, zonder dat daartoe enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist.

d. Voor de betaling van de maandelijkse canon voor de volgende maand een factuur verzonden. De canon dient maandelijks aan de gemeente te worden voldaan binnen 30 dagen na ontvangst van deze factuur, maar (ook in geval de factuur niet tijdig is ontvangen dan wel geen factuur is verzonden). Bij niet tijdige betaling is vanaf de dag van verstrijken van de betaaltermijn tot aan de dag van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd over het te laat betaalde bedrag. Naast het vorderen van rente wordt de bevoegdheid van eigenaar om gebruik te maken van andere middelen en rechten die de wet of deze overeenkomst bieden niet beperkt.

e. Voor het berekenen van de wettelijke rente zoals bedoeld in c wordt een maand op 30 dagen gesteld en een jaar op 360 dagen.

Artikel 2.6 Aanpassing canon

a. Herziening van de canon vindt plaats per 1 januari, telkens na afloop van de herzieningsperiode. In het laatste kwartaal voor de herzieningsperiode wordt de canon opnieuw door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en schriftelijk medegedeeld aan de erfpachter.

b. Het canonpercentage is gelijk aan het op 1 oktober voorafgaande aan het jaar de herziening geldende gemiddelde rentepercentage van grote Nederlandse Bankinstellingen voor een hypotheeklooptijd van 5 jaar, met een gelijke looptijd als de herziening, verhoogd met 1,0%. De canon is de uitkomst van de grondwaarde maal het canonpercentage gedeeld door twaalf maanden.

c. De grondwaarde zal worden vastgesteld door de gemeenteraad.

d. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van erfpachter afwijken van het bepaalde in lid

c. Wel kan zij bij afwijken hiervan (financiële)voorwaarden verbinden.

Artikel 2.7 Overdracht, overgang, toedeling, splitsing, vestiging beperkte rechten, ondererfpacht

1. Het recht van erfpacht kan niet in ondererfpacht worden gegeven of bezwaard worden met een ander zakelijk recht dan met het recht van hypotheek.

2. Het recht van erfpacht kan niet zonder toestemming van de eigenaar

- a. onder bijzondere titel worden overgedragen;
- b. uit een gemeenschap worden toebedeeld, anders dan aan degene van wiens zijde het recht van erfpacht in die gemeenschap is gevallen;
- c. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van erfpacht op een gedeelte van de zaak of worden samengevoegd met een ander recht van erfpacht;
- d. in appartementsrechten worden gesplitst, waaronder begrepen het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van (een gedeelte van) de grond;

3. Als het recht van erfpacht met toestemming van eigenaar in appartementsrechten is gesplitst, is het in lid 2 van dit artikel bepaalde van overeenkomstige toepassing met betrekking tot overdracht, toedeling, splitsing en bezwaring van de uit die splitsing voortvloeiende appartementsrechten.

Erfpachter verplicht zich dan een daartoe strekkend beding in de akte van splitsing op te nemen. Bij zijn verzoek om toestemming legt erfpachter aan eigenaar de ontwerpakte van splitsing, splitsingsreglement en splitsingstekeningen over.

4. Eigenaar kan de in lid 2 van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. Eigenaar kan aan de verlening van zijn toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als de beoogde rechtshandelingen of daarmee samenhangende feiten of omstandigheden van invloed zijn op de waardeontwikkeling van de zaak.

5. Als de grond waarop het recht van erfpacht rust met toestemming van eigenaar wordt gesplitst, ontstaan evenzoveel afzonderlijke rechten van erfpacht met betrekking tot elk gedeelte waarin de zaak is opgesplitst, elk onder afzonderlijke toepassing van de erfpachtbepalingen zoals die bij of op grond van deze akte gelden. Van de verdeling van de dan geldende canon over die afzonderlijke erfpachtrechten moet blijken uit een daartoe in de openbare registers van het kadaster ingeschreven notariële akte.

6. Erfpachter geeft binnen een maand nadat een rechtshandeling zoals in lid 2 van dit artikel bedoeld heeft plaatsgevonden, daarvan schriftelijk kennis aan eigenaar, onder overlegging van een afschrift van de daarvan opgemaakte akte. Bij splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten is het in de vorige zin bepaalde van overeenkomstige toepassing op elke rechthebbende met betrekking tot het betreffende appartementsrecht.

7. Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in het recht van erfpacht, zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

8. Als met betrekking tot het recht van erfpacht een rechtshandeling wordt verricht als bedoeld in lid 2 of enig persoonlijk gebruiksrecht door de erfpachter met betrekking tot de zaak is verleend, verplicht(en) erfpachter of zijn rechtverkrijgenden (onder bijzonder of algemene titel) zich alle bepalingen (erfpachtvoorwaarden) uit deze akte aan die rechtverkrijgenden in de desbetreffende akte op te leggen voor zover deze niet al van rechtswege vanwege hun zakelijke karakter of op grond van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek op die rechtverkrijgenden overgaan. In deze akte kan deze oplegging ook namens de eigenaar worden aangenomen.

9. a. Eigenaar heeft, als erfpachter toestemming verzoekt voor overdracht als in lid 2 onder a van dit

artikel bedoeld, een voorkeursrecht van koop met betrekking tot het gehele recht van erfpacht op de zaak, tegen de prijs zoals door erfpachter bij zijn verzoek om toestemming wordt verlangd. Als eigenaar toestemming verleent zonder van dat voorkeursrecht gebruik te maken, is erfpachter tot overdracht van het recht van erfpacht bevoegd, onder de daarbij door eigenaar gestelde voorwaarden.

b. Bij voorgenomen overdracht tegen een lagere prijs dan die erfpachter bij het verzoek om toestemming heeft verlangd, is erfpachter verplicht eigenaar in de gelegenheid te stellen zijn voorkeursrecht uit te oefenen tegen die lagere prijs.

10. Als erfpachter toestemming verzoekt voor de rechtshandelingen als in lid 2 onder b tot en met d van dit artikel bedoeld, is het in lid 9.a van dit artikel bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.8 Ingebruikgeving

1. Erfpachter is niet bevoegd de zaak, de daarvan deel uitmakende opstallen of enig gedeelte daarvan aan derden te verhuren, te verpachten of onder andere titel in gebruik te geven.

Artikel 2.9 Staat van aflevering

a. De erfpachtzaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de akte van vestiging.

b. De gemeente is gehouden het recht van erfpacht te leveren:

1. vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan in de erfpachtovereenkomst opgegeven beperkte rechten;
2. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de erfpachtovereenkomst anders vermeldt;
3. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de erfpachtovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de erfpachter uitdrukkelijk worden aanvaard;
4. met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de erfpachtovereenkomst nodig zijn.
5. dat niet betrokken is in een herkaveling in de zin van de Wet inrichting landelijk gebied en is niet ter onteigening aangewezen.
6. Voor eigenaar bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, ook niet uit een recht van wederinkoop.

c. De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is de onroerende zaak in erfpacht uit te geven en het recht van erfpacht te vestigen. De zakelijke lasten zijn voldaan op het moment van het ondertekenen van de akte van erfpacht.

d. Het registergoed wordt geleverd bij het tekenen van de akte van vestiging en aanvaard vrij van huur, pacht, of andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd.

e. De aflevering van het registergoed aan erfpachter vindt plaats direct na ondertekening van de akte van vestiging. Vanaf dat tijdstip is het registergoed voor rekening en risico van erfpachter.

f. De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het registergoed worden geheven, zijn vanaf de dag van het tekenen van de akte van vestiging voor rekening van erfpachter.

g. Alle aanspraken die eigenaar ten aanzien van de zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op erfpachter, zonder dat eigenaar tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in

artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is eigenaar verplicht op eerste verzoek van erfpachter aan een overdracht mee te werken. Eigenaar is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot de zaak mochten bestaan aan erfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om die op naam van erfpachter te doen stellen.

h. Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de vestiging van het recht van erfpacht verbonden kosten, zijn voor rekening van erfpachter.

i. Het is eigenaar niet bekend of het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor in deze akte omschreven gebruik door erfpachter of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Artikel 2.10 Aansprakelijkheid schade

1. Erfpachter is tegenover eigenaar aansprakelijk voor schade die ná vestiging van het recht van erfpacht aan de zaak is ontstaan door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen en/of werken op of in de zaak, door het gebruik daarvan, of door verontreiniging van de zaak, hetzij door erfpachter of zijn rechtsvoorganger met betrekking tot het recht van erfpacht, hetzij door derden die daarop door erfpachter of zijn rechtsvoorganger zijn toegelaten.

2. Erfpachter vrijwaart eigenaar voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die ná de vestiging van het recht van erfpacht door die derden mocht worden geleden als gevolg van oorzaken bedoeld in lid 1 van dit artikel.

Artikel 2.11 Verbod op wegneming

1. Erfpachter is, zowel tijdens de duur van het recht van erfpacht als bij het einde daarvan, niet bevoegd gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of die tegen vergoeding van de waarde van eigenaar zijn overgenomen, weg te nemen.

2. Als onverplicht aangebrachte gebouwen, werken en beplantingen worden niet aangemerkt gebouwen, werken en beplantingen die zijn gesticht of aangelegd met toestemming van eigenaar en waarvan bij de verlening van die toestemming is bepaald dat die worden aangemerkt als niet-onverplicht te zijn aangebracht.

3. Erfpachter is, zowel tijdens de duur van het recht van erfpacht als bij het einde daarvan, niet bevoegd gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger op grond van de hiervoor bedoelde bouwverplichting verplicht zijn aangebracht of die tegen vergoeding van de waarde van eigenaar zijn overgenomen, weg te nemen.

Artikel 2.12 Einde recht van erfpacht, wanprestatie, vergoeding

1. Erfpachter is niet bevoegd het recht van erfpacht op te zeggen.

2. Eigenaar kan het recht van erfpacht opzeggen als erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

3. De opzegging vindt plaats bij exploit, ten minste één maand voor het tijdstip waartegen opzegging plaatsvindt. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die in de openbare registers van het kadaster als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht staan ingeschreven. Eigenaar zorgt voor de inschrijving van het exploit in die registers.

4. Het recht van erfpacht eindigt op de dag waartegen de opzegging heeft plaatsgevonden.

Erfpachter moet de zaak met aanhorigheden tegen die dag ter vrije beschikking van eigenaar te

stellen, bij gebreke waarvan eigenaar die ontruiming zonder nadere ingebrekestelling kan laten plaatsvinden, uitgezonderd rechten van derden als bedoeld in artikel 5:94 Burgerlijk Wetboek. Als vóór de door eigenaar vastgestelde dag van eindiging van het recht van erfpacht de oorzaak van de opzegging naar het oordeel van eigenaar is weggenomen en erfpachter voor die dag aan eigenaar de kosten van de hiervoor bedoelde kennisgeving(en) en inschrijving heeft vergoed, treedt de opzegging niet in werking en blijft het recht van erfpacht ongewijzigd voortbestaan.

5. Eigenaar is verplicht bij beëindiging de waarde die het recht van erfpacht dan heeft aan erfpachter te vergoeden, na aftrek van dat wat hij uit hoofde van het recht van erfpacht van erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

6. De vergoeding bedoeld in lid 5 van dit artikel wordt vastgesteld door partijen in overleg. Als partijen niet binnen twee maanden na dagtekening van het exploit waarmee de opzegging aan erfpachter heeft plaatsgevonden tot overeenstemming komen, wordt de vergoeding op verzoek van de meest gereede partij vastgesteld door middel van een rechterlijk vonnis.

2.13 Bijzondere wijze van beëindiging

1. Onverminderd dat wat in artikel 2.12 is bepaald, kan eigenaar het recht van erfpacht opzeggen als erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard.

2. De opzegging vindt plaats bij exploit, ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen opzegging plaatsvindt. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die in de openbare registers van het kadaster als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht staan ingeschreven. Eigenaar zorgt voor de inschrijving van het exploit in die registers.

3. Het recht van erfpacht eindigt op de dag waartegen de opzegging heeft plaatsgevonden. Erfpachter moet de zaak met aanhorigheden uiterlijk op die dag ter vrije beschikking van eigenaar stellen, bij gebreke waarvan eigenaar die ontruiming zonder nadere ingebrekestelling kan doen plaatsvinden, uitgezonderd rechten van derden als bedoeld in artikel 5:94 Burgerlijk Wetboek.

4. Bij opzegging op grond van het in dit artikel bepaalde heeft erfpachter recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, uitgezonderd voor zover die onverplicht waren aangebracht in de zin van artikel 2.11, ongeacht de bevoegdheid die bij het einde van het recht van erfpacht al dan niet weg te mogen nemen.

5. De vergoeding bedoeld in lid 4 van dit artikel wordt door partijen in overleg vastgesteld. Als partijen niet binnen twee maanden na dagtekening van het exploit waarmee de opzegging aan erfpachter heeft plaatsgevonden tot overeenstemming komen, wordt de vergoeding als volgt bepaald. De eigenaar en de erfpachter zullen ieder een deskundige aanwijzen. Ook zal een er een onafhankelijke deskundige worden aangewezen. Deze laatste deskundige wordt aangewezen door de twee reeds aangewezen deskundigen. Deze drie deskundigen zullen tezamen de vergoeding bepalen. De uitkomst van de drie deskundigen is bindend voor partijen.

6. De waarde van dat wat in strijd met enige bepaling is gesticht, wordt niet vergoed.

7. Eigenaar keert de aan erfpachter toekomende vergoeding uit, na aftrek van dat wat hij uit hoofde van het recht van erfpacht van erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

8. Als het recht van erfpacht op het moment van de beëindiging daarvan met hypotheek is bezwaard, is artikel 3:229 Burgerlijk Wetboek van toepassing. Uitkering aan de hypotheekhouder vindt uitsluitend plaats met inachtneming van artikel 3:246 Burgerlijk Wetboek.

9. Zolang de zaak met aanhorigheden niet ter vrije beschikking van eigenaar is gesteld, uitgezonderd rechten van derden als bedoeld in artikel 5:94 Burgerlijk Wetboek, vindt er geen uitkering van de vergoeding plaats.

2.14 Recht van Koop

a. Erfpachter heeft ten allen tijde het recht om de bloot eigendom te kopen. Hiertoe dient hij een schriftelijk verzoek in te dienen bij de gemeente. De voorwaarden zoals aangegeven in deze algemene erfpachtvoorwaarden blijven voor zover mogelijk van toepassing, met name de bepalingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van deze algemene erfpachtvoorwaarden.

b. De koopsom bedraagt de prijs, die in onderling overleg overeengekomen zal worden.

Artikel 2.15 Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders

Ingeval het recht van erfpacht met een of meerdere hypotheekrechten is bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan Burgemeester en Wethouders een authentiek afschrift van de hypotheekakte(n) over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de erfpachter. Burgemeester en Wethouders zullen de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht. Wijziging van de bepalingen waaronder het recht van erfpacht is gevestigd, kan alleen plaatsvinden met instemming van ingeschreven hypotheekhouders. Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing op herziening van de canon overeenkomstig dat wat hiervoor bepaalde.

Artikel 2.16 Over- en ondermaat

Als de werkelijke oppervlakte van de in erfpacht uitgegeven zaak afwijkt van de kadastrale oppervlakte geeft dat aan geen van partijen het recht de overeenkomst tot vestiging te ontbinden, vermeerdering of vermindering van de canon of vergoeding te vragen dan wel het recht van erfpacht te beëindigen. Eigenaar staat echter in voor de juistheid van de ter plaatse gebleken of door hem aangewezen grenzen en is ter zake daarvan schadeplichtig.

Artikel 2.17

De Nederlandse rechter is bevoegd in geschillen voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst, de akte en deze algemene voorwaarden, tenzij in de bepalingen hiervoor daarvan uitdrukkelijk is afgeweken.

Hoofdstuk 3 Bepalingen bedrijventerrein Doejenburg II te Maurik

Artikel 3.1 Geldigheid

Bepalingen in dit hoofdstuk zijn van kracht op bedrijventerrein Doejenburg II te Maurik en voorts als deze bepalingen uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard in de erfpachtovereenkomst .

Artikel 3.2 Bestemming en gebruik/bouwplicht

a. De grond is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte met bedrijfswoning en verdere aanhorigheden. Erfpachter is verplicht de zaak overeenkomstig deze bestemming te gebruiken.

b. Het is in het bijzonder niet toegestaan om zonder de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van eigenaar, op of vanuit de zaak activiteiten te doen plaatsvinden die strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan en de ten aanzien van het bedrijventerrein Doejenburg II geldende parkmanagementbepalingen.

- c. Erfpachter is verplicht lid te worden van de te Maurik, gemeente Buren, gevestigde coöperatie : Coöperatie Parkmanagement Doejenburg II U.A..
- d. Erfpachter moet voor zijn rekening zorg dragen voor het volledige onderhoud, zo nodig de vernieuwing en een behoorlijk aanzien van de zaak, de daarop aangebrachte opstallen en werken en verder toebehoren. Eigenaar is niet tot het doen van gewone- of buitengewone herstellingen verplicht. Het risico van de zaak, de daarop aangebrachte opstallen, werken en verder toebehoren berust geheel bij erfpachter.
- e. Het is erfpachter niet toegestaan zonder toestemming van eigenaar de zich op de zaak bevindende opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, ook niet als die voor zijn eigen rekening of rechtsvoorganger zijn gesticht. Een voor een dergelijke handeling door de gemeente verleende publiekrechtelijke vergunning staat aan verleende toestemming gelijk.
- f. Erfpachter is verplicht de opstallen naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden tegen gevolgen van brand, storm en andere onheilen waartegen opstallen verzekerd moeten worden. Erfpachter is verplicht tot herbouw van de opstallen over te gaan, als deze door enige oorzaak geheel of gedeeltelijk teniet zijn gegaan.
- g. Het is erfpachter niet toegestaan om in, op of aan de zaak met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of van het milieu – waaronder die van de bodem – kan worden veroorzaakt. Alle schade die ontstaat door handelen of nalaten door of vanwege erfpachter of door of vanwege degenen die aan erfpachter een recht van gebruik met betrekking tot de zaak ontlene, is voor rekening van erfpachter, kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering daaronder begrepen.
- h. Op verzoek van erfpachter kan eigenaar ontheffing verlenen van de hiervoor omschreven verplichtingen en verbodsbepalingen. Eigenaar kan daaraan voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon.
- i. Erfpachter is verplicht de buitengewone lasten die op de zaak drukken te voldoen. Alle zakelijke lasten die over de zaak of het gebruik daarvan worden geheven komen voor rekening van erfpachter vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht. Wanneer eigenaar belastingen of lasten als in dit lid bedoeld, mocht hebben betaald, geeft hij erfpachter daarvan kennis onder overlegging van betalingsbewijzen. Erfpachter is verplicht binnen een maand daarna dat wat door eigenaar is voldaan, aan hem te vergoeden.
- j. Als erfpachter enige op hem rustende verplichting niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan eigenaar deze verplichting op kosten van erfpachter laten uitvoeren. Eigenaar is na kennisgeving en ingebrekestelling en na verloop van de in het volgende lid van dit artikel vermelde termijn, tot zodanige uitvoering bevoegd. Eigenaar is onder dezelfde voorwaarden bevoegd om op kosten van erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door erfpachter is aangebracht of verricht.
- k. Eigenaar geeft bij aangetekende brief kennis aan erfpachter en ingeschreven hypotheekhouders van zijn voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld het vorige lid van dit artikel. Met deze aangetekende brief stuurt hij:
1. een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;
 2. een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichtingen met aanmaning om aan een en ander alsnog binnen een daarbij te stellen redelijke termijn te voldoen.
- l. Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door eigenaar geleden schade als gevolg

van de nalatigheid van erfpachter, is erfpachter verplicht op eerste aanzegging van eigenaar de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen.

- m. A Erfpachter is verplicht binnen drie maanden na vestiging van het erfpachtsrecht, een omgevingsvergunning aan te vragen voor de bouw van de zaak. In de omgevingsvergunning staat een termijn waarbinnen de omgevingsvergunning moet zijn benut. De erfpachter is verplicht om binnen die termijn de zaak te laten bebouwen met, en de bebouwing te voltooien van een bedrijfspand volgens een bouwplan waarop overeenkomstig geldende voorschriften een omgevingsvergunning is verleend.
- B. Erfpachter is verplicht voor de hiervoor onder A vermelde datum:
- I. de zaak op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
 - II. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze te verharderen en/of van groenaanplant te voorzien en in stand te houden;
 - III. de zaak en daarop te stichten opstellen overeenkomstig de hiervoor omschreven bestemming in gebruik te nemen.
- C. Op verzoek van erfpachter kan eigenaar ontheffing verlenen van de hiervoor omschreven verplichtingen. Eigenaar kan daaraan voorwaarden verbinden.

Artikel 3.3. De coöperatie

Het gemeenschappelijk gebied op het bedrijventerrein wordt overgedragen aan de Coöperatie Parkmanagement Bedrijventerrein Doejenburg II Maurik U.A., hierna ook aan te duiden als: "de coöperatie". Dit ten behoeve van het parkmanagement. Ter uitvoering van de algemene bepalingen die bij de overdracht zijn opgesteld (uitgewerkt in een akte houdende Algemene Bepalingen op 23 augustus 2012 verleden voor mr. G.J.Hoogenboom, notaris gevestigd te Buren) verklaren partijen de navolgende erfdienstbaarheden, en andere bijzondere (verplichtingen) te vestigen en aan te nemen:

Artikel 3.4 Erfdienstbaarheid van weg

1. Ten behoeve van de uit te geven (bouw)kavels in het bedrijventerrein en ten laste van de omringende percelen, waarop de infrastructuur van het bedrijventerrein zal worden aangelegd (het gemeenschappelijk gebied), zal worden gevestigd de erfdienstbaarheid van weg, om via de op het dienend erf (het gemeenschappelijk gebied) aan te leggen wegen te komen van de openbare weg (Homoetsestraat en Doejenburg te Eck en Wiel) naar het dienend erf en omgekeerd, zulks onder de verplichting van de eigenaar van het heersend erf om aan de eigenaar van het dienend erf jaarlijks een vergoeding (retributie) te betalen, zoals hierna gemeld, terwijl voorts de kosten voor het onderhoud en vernieuwing van de op het dienend erf daartoe aan te leggen wegen voor rekening komen van de eigenaren van de heersende erven, naar rato van de oppervlakte van die heersende erven. Op deze erfdienstbaarheid zijn de bepalingen uit meergemelde Algemene Bepalingen van toepassing. In de akte van vestiging wordt daartoe een separaat beding opgenomen.

2. Retributie

- a. Terzake van de hiervoor in lid 1 gemelde erfdienstbaarheid geldt dat de eigenaren casu quo erfpachters van de heersende erven verplicht zijn om aan de eigenaar van het dienend erf jaarlijks een retributie te betalen.
- b. De eigenaren casu quo erfpachters van de heersende erven dienen naar rato van de oppervlakte van hun erf bij te dragen in de totale retributie. Het aandeel waarvoor een eigenaar bijdrageplichtig is wordt gevonden door een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door grootte in vierkante

meters van het heersende erf en de noemer gelijk is aan het totale oppervlakte in vierkante meters van alle in het bedrijventerrein gelegen heersende erven.

c. De hoogte van de totale retributie wordt jaarlijks door de eigenaar van het dienend erf vastgesteld. De retributie dient zodanig te zijn dat daaruit tevens de kosten voor het onderhoud en in stand houden van het gemeenschappelijk gebied kunnen worden voldaan. Daarom zal de jaarlijks vast te stellen retributie bestaan uit de som van de navolgende vier (4) componenten, te weten:

1. een onkosten vergoeding, bestaande uit een zodanig bedrag als nodig is voor de eigenaar van het dienend erf en/of gemeenschappelijk gebied om te kunnen voorzien in:
 - a. de kosten die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, noodzakelijke herstelwerkzaamheden, beheer of het gebruik van het dienend erf, met inbegrip van de zaken die daarop zijn aangebracht in verband met de inrichting van het gemeenschappelijk gebied met alles wat daar bij hoort of tot het behoud daarvan; waarbij als grondslag worden genomen de na te melden vergoeding, gebaseerd op een prijs per eenheid te onderhouden areaal, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de volgende onderdelen: gazon, bermen, bomen, hagen, verharding; deze vergoeding bedraagt per prijspeil tweeduizend twaalf:
 - gazon: vierenzeventig eurocent (EUR 0,44) per vierkante meter;
 - bermen: zes eurocent (EUR 0,06) per vierkante meter;
 - bomen: zeven euro (EUR 7,00) per stuk;
 - hagen: vier euro (EUR 4,00) per strekkende meter;
 - verharding: tien eurocent (EUR 0,10) per vierkante meter;
 - b. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder die voor rekening komen van de eigenaar van het dienend erf;
 - c. de kosten van de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door de eigenaar van het dienend erf ter uitvoering van de erfdienstbaarheid en in standhouding van de daarop aanwezige infrastructuur met toebehoren redelijkerwijs dienen te worden afgesloten;
 - d. de door de eigenaar van het dienend erf verschuldigde publiekrechtelijke lasten;
 - e. alle overige kosten, gemaakt in het belang van de uitoefening van de erfdienstbaarheid, daaronder begrepen de kosten die voortvloeien uit besluiten dien aangaand van de eigenaar van het dienend erf.
2. Een bijdrage aan een door de eigenaar van het dienend erf in redelijkheid en gebaseerd op een deugdelijk meerjaren onderhoudsplan te vormen reservefonds ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in dat onderhoudsplan en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Terzake van voormeld onderhoudsplan wordt te dezen verwezen naar het hierna onder d. bepaalde.
3. Een bedrag waarvan de hoogte gelijk is aan het totale bedrag dat door de eigenaren van de (bouw)kavels op grond van het bepaalde in deze akte is verschuldigd als bijdrage voor het basispakket parkmanagement, inclusief de daartoe behorende collectieve beveiliging.
4. Een door de eigenaar van het dienend erf op diens verzoek in rekening te brengen opslag ten bedrage van maximaal vijfentwintig procent (25%) van de hiervoor onder 1. en 3. bedoelde componenten.

d. De eigenaar van het dienend erf is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren

betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjaren onderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.

e. Voor de aanvang van elk boekjaar maakt de eigenaar van het dienend erf een begroting van de door hem te maken kosten zoals hiervoor bedoeld, daarvan afgeleid de voor dat jaar verschuldigde retributie.

f. De eigenaren van de heersende erven zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar bij vooruitbetaling hun aandeel in deze voorlopige retributie te voldoen. Bij eigendomsoverdracht van een heersend erf is de eigenaar van het dienend erf niet tot restitutie en/of verrekening verplicht. Een eigenaar van een heersend erf dient zelf een eventuele verrekening over de lopende termijnen met zijn rechtsopvolger overeen te komen. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de eigenaar van het dienend erf of eigenaren van andere heersende erven /derden.

g. Zolang door de eigenaar van het dienend erf niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaren van een heersend erf de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen.

h. De voorschotbijdragen worden verrekend met de aan het eind van het boekjaar door de eigenaar van het dienend erf vast te stellen retributie. Een overschot zal aan de eigenaren van de heersende erven worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

i. De coöperatie zal in haar hoedanigheid als eigenaar van het dienend erf bevoegd – doch niet verplicht – zijn, om de retributie te betrekken in en zonodig te verrekenen met de door haar leden verschuldigde contributie, casu quo de aan haar leden uit te betalen uitkeringen.

j. De Gemeente Buren zal voor wat betreft de (bouw)kavels bestemd voor de realisatie van een bedrijfsgebouw die nog niet aan een derde zijn overgedragen en nog niet in gebruik zijn genomen geen retributie verschuldigd zijn.

k. Geschillen tussen de eigenaar van het dienend erf en een of meerdere eigenaren van de heersende erven inzake de hoogte van de retributie zullen alleen en uitsluitend in hoogste ressort worden beslist door drie scheidsmensen, en wel als volgt:

1. Van deze scheidsmensen wordt er één benoemd door de eigenaar van het dienend erf, één door de eigenaren van de heersende erven en één door de Gemeente Buren;
2. Van deze scheidsmensen dient tenminste één meester in de rechten te zijn;
3. Bij gebreke van overeenstemming omtrent de benoeming van de scheidsmensen worden deze op verzoek van de meest gerede partij benoemd door de kantonrechter, binnen wiens ressort het bedrijventerrein gelegen is;
4. De scheidsmensen bepalen de wijze van behandeling van het geschil en doen uitspraak als goede mensen naar billijkheid. Ze stellen tevens de kosten van hun werkzaamheden vast en beslissen wie deze kosten zal dragen. De uitspraak is bindend.
5. De bevoegdheid van de President van de Rechtbank in kort geding wordt door het bepaalde in dit artikel niet uitgesloten. Evenmin wordt uitgesloten het nemen van conservatoire gerechtelijke maatregelen en de middelen om die in stand te houden.

l. Zolang de Gemeente Buren eigenaar (nog) is van het gemeenschappelijk gebied en dit nog niet in eigendom is overgedragen aan de coöperatie, gelden de hiervoor onder d, e, i, niet, en bedraagt de

door de eigenaar van het dienend erf vast te stellen retributie ten minste een vergoeding die gelijk is aan de onderhouds- en beheerskosten van het gemeenschappelijk gebied.

Artikel 3.5 Erfdienstbaarheid nutsvoorzieningen

Tussen de bouwkvelds en het gemeenschappelijk gebied, beiden als zowel als dienend als heersend erf, zullen over en weer worden gevestigd de erfdienstbaarheden inhoudende de verplichting om te dulden dat op, in, aan of boven het dienende erf en de daarop te bouwen opstal(len) zo vele en zo nodig pijpen, kabels, leidingen, rioleringen, draden, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten en kastjes van de centrale antenne inrichting, alles met bijbehorende werken en toebehoren, in verband met geleidingen voor water, gas, elektriciteit, warmte net, koude net, afvalstoffen, telefoon datacommunicatie of andere openbare doeleinden, kabeltelevisie steeds inbegrepen, worden aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als burgemeester en wethouders van de Gemeente Buren of de belanghebbende (nuts-)bedrijven nodig achten; de betreffende leidinggerechtigden dan wel hun rechtsopvolgers zijn hiervoor geen vergoeding verschuldigd;

Artikel 3.6 Kettingbedingen / Bijzondere verplichtingen / Vestiging kwalitatieve verplichtingen

Voorts wordt verwezen naar het bepaalde in de artikelen 2, 3, 7 en 9 van voormelde Algemene Bepalingen, *woordelijk luidend* als volgt:

" Artikel 2.

1. Bij notariële akte, mede op heden, voor Mr G.J.Hoogenboom, notaris te Eck en Wiel, verleden is, opgericht de coöperatieve vereniging: Cooperatie Parkmanagement Doejenburg II U.A., gevestigd te Maurik, gemeente Buren, ten doel hebbende het onderhouds- en voorzieningenniveau van het bedrijventerrein op een gestructureerde manier op een hoog peil te brengen en te houden, te zorgen voor collectieve beveiliging, de behartiging van de gezamenlijke belangen van de eigenaren van gronden en gebouwen op het bedrijventerrein, en het parkmanagement van het bedrijventerrein.
2. De coöperatie zal gemeld doel trachten te bereiken door het (doen) verlenen van diensten ten behoeve van het bedrijventerrein Doejenburg II , zoals in elk geval met betrekking tot:

- a. het onderhoud en beheer van de openbare ruimte, te weten:
 - openbaar groen;
 - wegen;
 - wegbermen;
 - straatreiniging;
 - drainage;
- b. parkbeveiliging, waarvan deel uitmaakt:
 - terreinbeveiliging;
 - openbare verlichting;
 - gladheidbestrijding;
- c. afvalinzameling, waarvan deel uitmaakt:
 - raamcontract met afvalinzamelaar- en verwerker;
- d. de aanleg, het onderhoud en instandhouding van bewegwijzering, waarvan deels uitmaakt:
 - de vaststelling van het type bewegwijzering;
 - het bepalen van het aantal en locatie van infozuilen en plattegronden met parkeerplaatsen;

- het plaatsen van billboards;
- het plaatsen van afvalbakken;

3. De coöperatie zal aan de eigenaren van een (bouw)kavel een zogenaamd basispakket parkmanagement aanbieden. Iedere eigenaar van een (bouw)kavel is verplicht deel te nemen en mee te betalen aan het basispakket parkmanagement, zoals hierna bepaald. De eigenaar van een (bouw)kavel op het bedrijventerrein verbeurt aan coöperatie een boete van een honderd euro (€ 100,00) per dag, die hij in strijd met deze bepaling handelt.

4. Iedere eigenaar van een (bouw)kavel op het bedrijventerrein is verplicht als lid tot de coöperatie Parkmanagement Doejenburg II U.A. (ook te noemen "de coöperatie") toe te treden en daarvan lid te blijven zolang hij eigenaar is. Iedere eigenaar van een (bouw)kavel is voorts verplicht om zich te conformeren aan de statuten van coöperatie en de regels en verplichtingen van het parkmanagement, zoals deze door de coöperatie zullen worden vastgesteld. De eigenaar van een (bouw)kavel op het bedrijventerrein verbeurt aan coöperatie een boete van een duizend euro (€ 1.000,00) per dag, die hij in strijd met deze bepaling handelt.

5. De eigenaar van een (bouw)kavel op het bedrijventerrein is verplicht er voor zorg te dragen dat huurders en/of gebruikers van zijn eigendommen zich houden aan de regels en verplichtingen van het parkmanagement zoals die door de coöperatie worden opgelegd. De eigenaar van een (bouw)kavel blijft hiervoor de verantwoording dragen.

Basispakket parkmanagement

Artikel 3.

1. Het basispakket parkmanagement behelst tenminste de hiervoor in artikel 2 lid 2 gemelde diensten. Het basispakket parkmanagement zal door de coöperatie verder worden uitgewerkt en concreet worden verwoord. De Gemeente behoudt zich het recht voor ook overige onderwerpen en voorschriften daarin op te laten nemen, dan wel wijzigingen te plegen ten aanzien van de onderwerpen welke haar dienstig voorkomen met het oog op het behoud van een kwalitatief hoogwaardig beheer en onderhoud van het Bedrijvenpark Doejenburg II, een en ander af te stemmen in de private overeenkomst tussen de Gemeente en coöperatie.

2. Het basispakket parkmanagement zal in het vervolg door de coöperatie jaarlijks worden vastgesteld, met vermelding van de kwaliteit en kosten. Naast het basispakket parkmanagement kan de coöperatie ook andere diensten verlenen.

3. Bij de vaststelling van het basispakket parkmanagement zullen de navolgende punten in acht worden genomen:

- a. binnen de met de Gemeente Buren nader over een te komen voorwaarden en uitgangspunten zal het onderhoud van het gemeenschappelijk gebied worden verzorgd;
- b. iedere vijf jaar zal in samenspraak met de Gemeente Buren een minimaal onderhoudsniveau van het gemeenschappelijk gebied worden vastgesteld, volgens de gemeentelijke systematiek ten aanzien van beheer van openbare ruimte.
- c. met betrekking tot beveiliging zullen samen met de Gemeente Buren nadere uitgangspunten worden overeengekomen.

4. De coöperatie is jegens de Gemeente Buren verplicht, te voldoen aan de hiervoor in lid 3 onder b. bedoelde verplichting, zulks onder verbeurte van een boete van tienduizend euro (EUR 10.000,00), voor elk jaar dat de coöperatie niet aan deze verplichting voldoet.

5. De eigenaren van een (bouw)kavel zijn verplicht het basis pakket parkmanagement van de coöperatie af te nemen. De coöperatie brengt de kosten van het basispakket parkmanagement aan de eigenaren van de (bouw)kavels in rekening naar evenredigheid van de grootte van hun

(bouw)kavel. De coöperatie kan echter de kosten voor de levering van het basispakket parkmanagement slechts aan een eigenaar van een (bouw)kavel in rekening brengen voor zover zij deze kosten niet indirect via de hierna in artikel 5 bedoelde retributie aan de betreffende eigenaar in rekening heeft gebracht of heeft kunnen brengen, mede in het verband met het feit dat de coöperatie in beginsel niet de statutaire doelstelling heeft om vermogen te vormen.

6. De in het vorige lid bedoelde verplichting alsmede de hiervoor in artikel 2 lid 3 bedoelde verplichting geldt niet voor de Gemeente Buren, voor wat betreft (bouw)kavels bestemd voor de realisatie van een bedrijfsgebouw die nog niet aan een derde zijn overgedragen en nog niet in gebruik zijn genomen.

Parkeerplaatsen

Artikel 7.

Indien een koper van een (bouw)kavel zich tegenover de Gemeente als verkoper heeft verbonden om gelijktijdig met het gereedkomen van de opstal, voor zijn rekening, een of meerdere parkeerplaats(en) aan te leggen en in stand te houden, geldt de volgende boetebepaling: Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van een duizend euro (€ 1.000,00) voor elke dag dat koper in gebreke is, tot een maximum van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00), onverminderd het recht van de gemeente om de parkeerplaats of parkeerplaatsen op kosten van koper alsnog aan te leggen.

Kettingbedingen bij overdracht (bouw)kavel.

Artikel 9.

1. De eigenaar van een (bouw)kavel zal zich bij de levering van een bouw(kavel) verplichten jegens de coöperatie, het bepaalde in de artikelen 2 en 3 bij levering van het geheel of een gedeelte van de (bouw)kavel, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht, uitgesloten een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van het zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van tweehonderdvijftigduizend euro (EUR 250.000,00) ten behoeve van de coöperatie dan wel haar rechtsopvolger(s), met de bevoegdheid van de coöperatie dan wel haar rechtsopvolger(s) om daarnaast nakoming en/of eventueel de meer geleden schade te vorderen.

2. Op gelijke wijze als hiervoor in lid 1 is bepaald, is een eigenaar van een bouw(kavel) jegens de coöperatie verplicht tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in dat artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van coöperatie en haar rechtsopvolger(s) het beding aan.

3. De eigenaar van een (bouw)kavel zal zich bij de levering van een bouw(kavel) verplichten jegens de Gemeente Buren, het bepaalde in artikel 7 bij levering van het geheel of een gedeelte van de (bouw)kavel, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht, uitgesloten een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van het zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van tweehonderdvijftigduizend euro (EUR 250.000,00) ten behoeve van de Gemeente Buren dan wel haar rechtsopvolger(s), met de bevoegdheid van de Gemeente Buren dan wel haar rechtsopvolger(s) om daarnaast nakoming en/of eventueel de meer geleden schade te vorderen.

4. Op gelijke wijze als hiervoor in lid 3 is bepaald, is een eigenaar van een (bouw)kavel jegens de Gemeente Buren verplicht tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in het in lid 3 bedoelde artikel, als de in dat artikel 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 en haar rechtsopvolger(s) het beding aan.
5. Voor zoveel mogelijk zullen bij de levering van een bouwkwavel de in de artikelen 2 en 3 opgenomen en daaruit voortvloeiende verplichtingen ten behoeve van de coöperatie tevens worden gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze ook zal overgaan op degenen die een bouwkwavel onder bijzondere titel zullen verkrijgen.
6. Voor zoveel mogelijk zullen bij de levering van een bouwkwavel de in artikel 7 opgenomen en daaruit voortvloeiende verplichtingen ten behoeve van de Gemeente Buren tevens worden gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze ook zal overgaan op degenen die een bouwkwavel onder bijzondere titel zullen verkrijgen. De hiervoor (geciteerde) bepalingen en daaruit voortvloeiende (kwalitatieve) verplichtingen worden bij deze op de wijze als hiervoor omschreven – mitsdien al dan niet bij wijze van kettingbeding aan koper opgelegd casu quo en gevestigd, en door koper aanvaard. Koper verklaarde zich te verbinden vorenstaande (aangehaalde) bepalingen stipt te zullen naleven. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden, zoals genoemde coöperatie zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de comparante onder 1. genoemd, handelend als gemeld, voor die derden aangenomen.

Artikel 3.7. Aannemen verplichtingen en Lidmaatschap Coöperatie Parkmanagement Doejenburg II U.A.

1. De hiervoor aangehaalde en door de Gemeente op zich genomen verplichtingen worden bij deze aan erfpachter opgelegd, onder gelijke boetebepalingen. Deze verplichtingen worden bij deze door erfpachter op zich genomen en zullen wederom door hem worden opgelegd aan zijn rechtsopvolger(s), onder gelijke boetebepalingen. Voor de uitwerking van deze bepalingen geldt dat erfpachter wordt aangemerkt als eigenaar van de zaak.
2. Erfpachter is, op grond van de hiervoor opgenomen bepalingen, verplicht deel te nemen als lid van de coöperatieve Vereniging Parkmanagement Bedrijventerrein Doejenburg II Maurik U.A..
3. Erfpachter verklaart zich, ter voldoening aan het hiervoor aangehaalde, zo spoedig mogelijk aan te melden als lid van de coöperatieve Vereniging Parkmanagement Bedrijventerrein Doejenburg II Maurik U.A. voornoemd en zich te onderwerpen aan haar statuten en reglementen. Erfpachter heeft de statuten van deze coöperatie ontvangen en is met de inhoud daarvan bekend.

Artikel 4.1 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag volgende op die waarop het is bekend gemaakt.

Artikel 4.2 Citeertitel

Deze algemene erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangehaald als “Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Buren”.

Ondertekening

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Buren op 13 december 2016,

De secretaris,

De burgemeester,

mr. I.P.C. van Wamel – Geene

J.A. de Boer MSc