

## RECHT VAN ERFPACHT

De ondergetekenden:

1. ...., gevestigd te .....

te dezen vertegenwoordigd door ....., hierna te noemen  
"eigenaar",

en

2.

De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Bronckhorst, gevestigd te Hengelo Gld., aan het adres Elderinkweg 2, te dezen, op grond van het mandaatbesluit d.d. 13 april 2018, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [J] [J], [J] cluster Buiten, hierna te noemen: "verkoper" of "de gemeente".

hierna tezamen genoemd: "partijen",

### **in aanmerking nemende dat:**

- Partijen in onderhandeling zijn getreden over de overname van het beheer en onderhoud van de weg 'Regelinklaan' in Hengelo, dit naar aanleiding van de private bebording door grondeigenaar geplaatst;
- Partijen met elkaar eens zijn dat de 'Regelinklaan' een openbaar weg is;
- Partijen met elkaar eens dat vanwege deze openbare bestemming de 'Regelinklaan' te allen tijde bereikbaar en open dient te zijn;
- De gemeente bereid is het onderhoud en beheer van deze weg inclusief berm met bomen over te nemen;
- De eigenaar in verband met de openbaarheid de weg niet mag afsluiten;
- Aan beide zijde van de laan, is als opstal een slagboom geplaatst slagbomen die de laan afsluit voor gemotoriseerd verkeer;  
Indien de slagbomen met sleutel en slot zijn afgesloten, dan ligt het sleutelbeheer bij de gemeente.
- Partijen met elkaar eens zijn er geenbebordingen geplaatst mogen worden ter afsluiting van de 'Regelinklaan' ;
- Erfpachter voert het beheer en onderhoud van zowel de weg, berm en de bomen conform het regulier gemeentelijk beleid uit.;

### **partijen op grond hiervan het volgende zijn overeengekomen:**

Eigenaar geeft in erfpacht aan de erfpachter, die zulks aanvaardt, een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo, sectie N, nummer 469 ter gezamenlijke grootte van ca. 0.85.96 ha., zoals is weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening, en voorts onder de navolgende bepalingen en bedingen:

### **Artikel 1 Duur van de erfpacht**

Het recht van erfpacht wordt gevestigd ingaande 1 november 2018 voor een periode van 25 jaren, en eindigende op 1 november 2043 ( één oktober 2043).

### **Artikel 2 Gebruik**

Het gebruik van de grond mag uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van recreatief of openbaar verblijfsfunctie door de erfpachter, uitgezonderd gemotoriseerd verkeer.

### **Artikel 3 Staat van de onroerende zaak**

De gronden worden in erfpacht uitgegeven in de staat waarin zij zich thans bevinden, met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en alle andere rechten, lusten, lasten en verplichtingen als daaraan zijn verbonden, doch vrij van hypotheken en beslagen. Volgens eigenaar is er in de huidige notariële akte een recht van overpad beschreven voor de Regelinklaan 1 en 7.

Alle lopende aanvragen voor dan wel vergunde onderhoudswerkzaamheden dienen door (en voor rekening) van eigenaar te worden uitgevoerd.

### **Artikel 4 Verbod opzegging**

Het recht van erfpacht kan door de erfpachter niet tussentijds worden opgezegd. De erfpachter is uitsluitend bevoegd de erfpacht op te zeggen tegen het einde van vestiging.

Het recht van erfpacht kan door de eigenaar niet tussentijds worden opgezegd behalve in de hierna onder artikel 13 genoemde gevallen.

### **Artikel 5 Canon**

De canon wegens de erfpacht van de gronden is berekend op één euro. Erfpachter zal dit bij de notariële overdracht voldoen.

### **Artikel 6 Zakelijke lasten**

1. Alle zakelijk lasten, die van het erfpachtsrecht worden geheven of zullen worden geheven, komen van de datum van aanvang van het erfpachtsrecht voor rekening van de erfpachter.
2. Wanneer de eigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid van dit artikel bedoeld, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan de erfpachter, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de eigenaar te vergoeden.

### **Artikel 7 Gewone lasten en herstellingen**

1. De erfpachter zal de in erfpacht uitgegeven zaak overeenkomstig zijn bestemming als een goed huisvader moeten gebruiken en daaraan geen veranderingen mogen aanbrengen, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar.
2. Voor rekening van de erfpachter komen:
  - a. eventuele premies van de verzekering(en) van op de erfpacht aanwezige voorzieningen/beplantingen
  - b. de gemeente heeft en houdt een verzekering voor aansprakelijkstellingen, voor aannemelijk gemaakte schade, opgelopen door derden op de openbare weg

### **Artikel 8 Gebruik vervreemding en verhuur**

1. Het is erfpachter niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar:
  - in het gebruik van de grond een wijziging aan te brengen;
  - het terrein in te richten;
  - (bouw)werken op te richten;
  - de bij de aanvang van het recht aanwezige of daarop later

gebouwde opstallen en/of voorzieningen hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen, waaronder begrepen slopen;

- de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van de eigenaar, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit oogpunt van welstand en milieu te duchten is;
- het in erfpacht uit te geven goed te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen;

De eigenaar kan aan de, in dit lid bedoelde, te verlenen toestemming, voorwaarden verbinden, waaronder van financiële aard.

#### **Artikel 9 Toegang door erfpachter/medewerkers**

De erfpachter, diens personeel, door de erfpachter aangewezen derden, alsmede zij die in opdracht van alle bovengenoemde functionarissen werkzaamheden verrichten, hebben te allen tijde ten behoeve van de hun opgedragen taak, toegang tot de onroerende zaak.

#### **Artikel 10 Verzuim**

Partijen zijn over en weer jegens elkaar in verzuim indien zij nalatig zijn of blijven de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.

#### **Artikel 11 Einde erfpacht**

1. De erfpachter zal ook bij het eindigen van het erfpachtsrecht de opstallen, voorzieningen en beplantingen niet mogen afbreken of wegnemen.
2. De erfpachter verbindt zich, indien het erfpachtsrecht door welke oorzaak ook zal zijn geëindigd, de grond **en de opstallen** onmiddellijk te ontruimen en vrij van huur en andere gebruiksrechten ter vrije beschikking van de eigenaar te stellen in de situatie zoals bij aanvang.

#### **Artikel 12 Verloop van de erfpachttermijn**

Partijen:

1. Treden één jaar voor het einde van de termijn in overleg ten einde een verlenging te bespreken.
2. Indien geen overeenstemming is bereikt, eindigt onderhavige overeenkomst na de termijn zoals bepaald in artikel 1.

#### **Artikel 13 Einde erfpacht**

De erfpacht eindigt:

- door het verstrijken van de duur der erfpacht
- door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 BW;
- op andere in de wet omschreven gronden.

#### **Artikel 14 Vergoedingsrecht bij einde erfpacht**

1. De erfpachter heeft, behoudens het hierna sub 2 bepaalde, het recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen ten tijde van de beëindiging, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, na aftrek van hetgeen hij aan de eigenaar uit hoofde van de erfpacht dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.

2. Geen vergoeding bestaat:

- indien de in erfpacht gegeven onroerende zaak een andere bestemming had

dan die van woningbouw;

- indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
- voor zover de gebouwen, werken en beplantingen door de erfpachter onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.

### **Artikel 15 Hoofdelijkheid**

Indien de erfpacht aan twee of meer personen toekomt, hetzij als deelgenoten hetzij als erfpachter van verschillende gedeelten van de zaak, dan zijn zij hoofdelijk verbonden voor de gehele canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voor zover deze niet over hun rechten is verdeeld. Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

### **Artikel 16 Garanties**

De eigenaar garandeert:

- a. dat hij bevoegd is tot uitgifte en vestiging van het recht van erfpacht en dat de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak vrij is van retentierecht, hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan;
- b. dat de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak thans geheel vrij van huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd is; de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. dat hij niet bekend is met feiten die erop wijzen dat de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door de erfpachter of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het nemen van andere maatregelen; dat hem niet bekend is dat in de bodem tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn; dat aan hem niet bekend is dat in de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak asbest is verwerkt;
- d. dat aan hem van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak zijn voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet of Huisvestingswet), welke nog niet zijn uitgevoerd;
- e. dat aan hem betreffende de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend is:
  - de onroerende zaak aangewezen is als landgoed bij beschikking 3 maart 2011 in het kader van de natuurschoonwet 1928;
- f. dat aan hem niet bekend is dat de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- g. dat de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak niet is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en niet is gevorderd of in een onteigeningsprocedure is betrokken;
- h. ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan;
- i. dat op de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak geen andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen



zijn voldaan;

j. dat aan hem geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend zijn;

k. dat hem niet bekend is dat ten aanzien van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van den Wet Bodembescherming zijn opgenomen;

l. dat zijn recht op de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak niet voorwaardelijk is en niet onderworpen is aan een tijdsbepaling.

### **Artikel 17 Risico**

Vanaf het tijdstip van het notarieel transport, naar aanleiding van deze overeenkomst, komen de baten van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak de erfpachter ten goede, zijn de lasten voor zijn risico en draagt hij het risico van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak.

### **Artikel 18 Bodemverontreiniging**

Kosten en schade ten gevolge van eventuele bodemverontreiniging of asbest, ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling aanwezig, is indien daaruit schade, kosten of relevant minder gebruik voor de erfpachter of door deze aangewezen voortvloeit, voor rekening van de eigenaar. Voorzover aan eigenaar bekend is, zijn geen handelingen verricht of nagelaten waardoor de tot de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak behorende bodem zodanig is of thans dreigt te worden verontreinigd dat ernstig gevaar bestaat voor de volksgezondheid of het milieu dan wel dat de erfpachter wezenlijk wordt gehinderd in het gebruik, dat hij van de onroerende zaak wil maken, te weten het gebruik als woning.

Indien zich niettemin verontreiniging mocht openbaren, waarvan aannemelijk is, dat deze bij de uitgifte in erfpacht aanwezig was en die gemeld gebruik ernstig belemmert, dan heeft de erfpachter de keuze tussen:

- a. opzegging van de erfpacht met toekenning door de erfverpachter van een redelijke schadevergoeding voor de gemiste erfpachtsjaren;
- b. sanering of neutralisering van de verontreiniging op korte termijn ten laste van de eigenaar;
- c. voortzetting van het recht van erfpacht met schadevergoeding ten laste van de eigenaar.

Bij een andere keuze dan die sub *b* door de erfpachter, heeft de eigenaar het recht voor oplossing *b* te kiezen.

### **Artikel 19 Ondergrondse tanks**

In de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak is geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig of aanwezig geweest dan wel asbest verwerkt.

### **Artikel 20 Oppervlakte**

Eventueel verschil tussen de bovenvermelde grootte van het in erfpacht uitgegeven perceel grond en de werkelijke grootte zal nimmer aanleiding kunnen geven tot vermeerdering of vermindering van de canon of tot vernietiging van de onderhavige overeenkomst.

### **Artikel 21 Afstand ontbinding**

Partijen zullen bij de akte tot vestiging van het erfpachtrecht afstand doen van de rechten om op grond van enige wettelijke bepaling, speciaal die op grond van de artikelen 6:265 e.v. van het Burgerlijk Wetboek, ontbinding van deze

overeenkomst te vorderen. **Artikel 22 Kosten akten**

Alle rechten en kosten van de op te maken akte van de uitgifte in erfpacht en eventueel opvolgende akten van aanvulling en / of wijziging van de erfpacht en de kosten van de inschrijving in de openbare registers zijn voor rekening van de eigenaar.

**Artikel 23 Notariële akte**

De notariële akte van uitgifte in erfpacht zal worden verleden uiterlijk op 1 november.ten overstaan van notaris [REDACTED] verbonden aan notariskantoor Tap van Hoff..... te Doetinchem....., diens plaatsvervanger of opvolger.

**Artikel 24 Voorkeursrecht**

1. De erfpachter heeft het voorkeursrecht van koop van de 'Regelinklaan'.
2. Het erfpachtrecht kan niet door erfpachter worden overgedragen aan een derde, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar.

**Artikel 25 Aansprakelijkheid**

Indien meerdere personen gezamenlijk erfpachter zijn, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van deze verplichtingen.

Aldus opgemaakt en getekend in drievoud te .....  
d.d.

De erfpachter (de gemeente):

[REDACTED]

De eigenaar:

Naam

Naam