



Erfpachtovereenkomst

Inzake een kavel woningbouwgrond aan de

De ondergetekenden:

1. De gemeente Reimerswaal, gevestigd aan het Oude Plein 1 in 4416 AK Kruiningen, voor deze overeenkomst vertegenwoordigd door , handelend namens de burgemeester van de gemeente Reimerswaal en volgens het bepaalde in artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet, de gemeente vertegenwoordigend, hierna te noemen '**gemeente**';

en

2. a. wonende in , geboren in op houder van een paspoort met nummer ;

en

- b. , wonende in geboren in op , houder van een paspoort met nummer ;

hierna gezamenlijk te noemen '**erfpachter**';

komen hierbij het volgende overeen:

Artikel 1 Definities

In deze Erfpachtovereenkomst wordt verstaan onder:

- 'Akte van Uitgifte':
De voor de uitgifte van het Registergoed vereiste notariële akte van uitgifte;
- 'Algemene Voorwaarden':
Op deze uitgifte in erfpacht van toepassing zijnde 'Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkwavels Reimerswaal 2025' die aan deze overeenkomst zullen worden gehecht. ';
- 'Bijzondere Voorwaarden':
De in deze Erfpachtovereenkomst opgenomen voorwaarden in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Voorwaarden;
- 'Overeenkomst':
Deze overeenkomst van uitgifte in erfpacht;
- 'Notaris':
De door erfpachter aan te wijzen notaris;
- 'Partijen':
Gemeente en Erfpachter gezamenlijk;
- 'Registergoed':
Een perceel bouwgrond gelegen , kadastraal bekend gemeente , sectie , nummer , ter grootte van circa m², een en ander zoals aangeduid op de bij deze overeenkomst behorende tekening;
- 'Uitgiftedatum':
De datum waarop de Akte van Uitgifte wordt ondertekend, te weten binnen een termijn van 6 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het Registergoed, of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen.

Artikel 2 Uitgifte

Gemeente komt hierbij met Erfpachter overeen aan Erfpachter [facultatief bij twee personen die gezamenlijk pachten: ieder voor de onverdeelde helft], het Registergoed uit te zullen geven, welke recht van erfpacht door Erfpachter [facultatief bij twee personen die gezamenlijk pachten: ieder voor de onverdeelde helft], zal worden aanvaard.



Artikel 3 Grondwaarde en canonpercentage

1. De grondprijs van het Registergoed bedraagt € exclusief omzetbelasting. De verschuldigde omzetbelasting bedraagt €. De grondwaarde van het Registergoed bedraagt € inclusief omzetbelasting.
2. Het canonpercentage bedraagt $(2,5 + 0,5\% = 3\%)$. De canon bedraagt dus in het aanvangsjaar €.

Artikel 4 Uitgifte, overdracht en terhandstellingen

1. De Akte van Uitgifte zal op de Uitgiftedatum worden ondertekend ten overstaan van de Notaris.
2. Deze akte zal onder de Notaris berusten; een kopie daarvan met bijbehorende bijlage(n) zal door de Notaris aan Partijen worden verstrekt.

Artikel 5 Verwerving blote eigendom

1. Bij de verwerving van het blote eigendom zal de grondwaarde gelijk zijn aan de in artikel 3, lid 1, genoemde grondwaarde van € inclusief omzetbelasting.
2. Het blote eigendom kan alleen over het volledige Registergoed worden verworven.

Artikel 6 Opgaven en verklaringen gemeente

Gemeente verklaart jegens Erfpachter:

- a. dat het Registergoed door een beschikkingsbevoegde zal worden uitgegeven;
- b. dat op deze Overeenkomst de Algemene Voorwaarden van toepassing zijn;
- c. dat met betrekking tot het Registergoed een bodemonderzoek is verricht door ABO milieuconsult waarvan de resultaten zijn opgenomen in een rapportage van 11 augustus 2022 met kenmerk ANL22-7002, waaruit blijkt dat de milieutechnische toestand van het Registergoed geschikt is voor het beoogde gebruik (functie wonen).
- d. dat met betrekking tot het Registergoed een archeologisch onderzoek is verricht, waarvan de resultaten zijn opgenomen in een rapportage met kenmerk kenmerk AO4-275-Z van Archeomedia van oktober 2004 en een rapportage met kenmerk 1558-0811 van SOB research van juni 2009. Voor de voorschriften voor de toegestane diepte verwijzen we naar het omgevingsplan.

Artikel 7 Gebruik en eigenschappen

Het Registergoed wordt door Erfpachter gebruikt voor de bouw van een woning voor bewoning. Gemeente garandeert dat het gemelde gebruik het normale gebruik is als bedoeld in artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek. Het is Gemeente niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet zou zijn toegestaan.

Artikel 8 Baten, lasten en verrekening

1. Vanaf de Uitgiftedatum komen de baten en lasten van het Registergoed ten goede aan respectievelijk voor rekening van Erfpachter.
2. Alle zakelijke lasten met betrekking tot het Registergoed, waaronder onder meer te verstaan - indien en voor zover geheven — de onroerendezaakbelasting, de rioolheffing en de waterschapslasten, alsook de eventuele polderlasten, renten en belastingen, over het lopende jaar zijn geheel of zullen geheel door Gemeente worden voldaan. Deze lasten zullen over het lopende jaar op en per de Uitgiftedatum tussen Partijen op basis van de al verstreken periode worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de desbetreffende last door de Notaris worden begroot op basis van de aanslag van het voorafgaande jaar, waarbij later geen verrekening zal plaatsvinden.
3. Met betrekking tot andere lasten dan in lid 2 van dit artikel bedoeld, zal geen verrekening plaatsvinden.

Paraaf gemeente _____

Paraaf erfpachter _____

Artikel 9 Aanleghoogte perceel en toekomstige tuin

U dient uw afgewerkte perceel en vloerpeil qua hoogtes aan te leggen conform tekening 'hoogteplan Tramper III Hansweert'. Dit zijn hoogtes ten opzichte van NAP. Onder vloerpeil wordt verstaan: de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer. Dit is noodzakelijk om tot goede afwatering in het gebied te komen. Uw perceel mag niet hoger worden aangelegd dan de aanwezige hoogte van de aanliggende tuinen van de burens en terreinen. Grond die bij het ontgraven van de fundering vrijkomt dient op dezelfde wijze gelijkmatig over de bouwkvael te worden verspreid.

Artikel 10 Forum- en rechtskeuze

1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Overeenkomst zijn of zullen ontstaan is de rechter van de plaats waar het Registergoed is gelegen bij uitsluiting bevoegd.
2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 11 Diversen

De Algemene termijnwet is op de Overeenkomst van toepassing.

Artikel 12 Integriteitsclausule Bibob

1. Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Wet Bibob gemeente Reimerswaal 2022 van toepassing. Erfpachter verklaart voorafgaand aan de ondertekening van de Overeenkomst kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, opzeggen, beëindigen, vernietigen of ontbinden, zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen en zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige kosten of schade, voor zover:
 - a. Er sprake is van ernstig gevaar of mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. Er sprake is van ernstig gevaar of mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Erfpachter in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. Erfpachter heeft nagelaten de vragen die hem door Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
 - f. Erfpachter heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
4. Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid, Wet Bibob om advies vragen.

Artikel 13 Brochure woningbouwkvavels Hansweert

Op deze Overeenkomst is de Brochure woningbouwkvavels Hansweert van toepassing.

Artikel 14 Ontsluiting Hansweert

Het college van burgemeester en wethouders hebben besloten om de optie te onderzoeken om de ontsluiting van het dorp Hansweert nader te bezien en hiervoor scenario's in onderzoek te hebben. Het is mogelijk dat een van de scenario's ertoe leidt

Paraaf gemeente _____

Paraaf erfpachter _____

dat de verkeersintensiteit in het projectmatig te ontwikkelen gebied van het
Registergoed daarbij zal toenemen.

Aldus ondertekend te Kruiningen, op *(datum in te vullen door gemeente)*

(Gemeente)

(Erfpachter)

(Erfpachter)

Paraaf gemeente _____

Paraaf erfpachter _____