BIJLAGE II
Advies herformulering Van Traabepalingen bij overdracht erfpachtrecht

Bijzondere erfpachtbepalingen t.b.v. integriteit

I Niet toegestane bestemmingen

Het is de erfpachter niet toegestaan, ook niet bij publiekrechtelijke toestemming, de volgende bestemmingen geheel of gedeeltelijk te (doen) realiseren en/of in gebruik te (laten) nemen:

1. Prostitutie, exploitatie van raamprostitutie, exploitatie van bordelen, exploitatie van peepshows, escortservice, seksbioscopen, sekswinkels, erotisch getinte massage, sekstheaters, seksinrichtingen, een bedrijf of beroep dat in strijd is met de goede zeden;
2. exploitatie van speelautomaten, amusementshal, casino, bingohal en/of het uitoefenen of doen uitoefenen van gokspellen en/of de exploitatie van een nachtclub, of een ander bedrijf of beroep waarbij de uitoefening de leefbaarheid aantast;
3. het exploiteren van kwalitatief laagwaardige horecagelegenheden, zoals een snackbar, grillroom, sportcafé, coffeeshop;
4. exploitatie van een headshop, growshop, smartshop en andere (soft)drugsgerelateerde bestemmingen;
5. exploitatie van een geldwisselkantoor, belhuis, mini-supermarkt, souvenirshop, open pui- en loketverkoop.

II Eerste recht van koop Gemeente

1. Indien de erfpachter voornemens is het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden, danwel in ondererfpacht uit te geven krachtens welke titel dan ook, is de erfpachter verplicht het erfpachtrecht eerst per aangetekende brief aan de gemeente ter verwerving door de Gemeente aan te bieden onder de volgende bepalingen:
2. Indien de erfpachter het voornemen heeft over te gaan tot vervreemding van zijn erfpachtrecht is hij verplicht de Gemeente van dit voornemen schriftelijk in kennis te stellen. De Gemeente laat de erfpachter binnen zestig dagen na ontvangst van bovengenoemde kennisgeving schriftelijk weten of hij voornemens is het recht van erfpacht te kopen;
3. Wanneer de Gemeente binnen de bovengenoemde termijn heeft aangegeven het recht van erfpacht te willen kopen, dan heeft de Gemeente alsdan het recht van voorkeur om het erfpachtrecht te kopen binnen veertien dagen nadat de aanbiedingsprijs als hierna te melden is vastgesteld. De prijs, zal door partijen in onderling overleg worden vastgesteld of bij gebreke van overeenstemming daaromtrent door een deskundige die binnen veertien dagen na aanbieding van het voorkeursrecht wordt benoemd door partijen in onderling overleg, of indien zij het daarover niet eens worden binnen drie weken door drie deskundigen, van welke één wordt benoemd door de ene partij, de tweede door de andere partij en de derde door de aldus benoemde deskundigen tezamen. De waardering dient te geschieden op basis van de verkoopwaarde in de staat en de wijze van gebruik waarin het erfpachtrecht zich op het moment van de gebruikmaking van het voorkeursrecht zal bevinden. De kosten van de deskundige(n) komen voor rekening van ieder van de partijen voor een gelijk deel;
4. Indien de Gemeente verklaart in dit geval van zijn voorkeursrecht geen gebruik te willen maken of binnen de gemelde termijn geen schriftelijk bericht dienaangaande door de

erfpachter is ontvangen, is deze bevoegd tot vervreemding aan derden over te gaan, mits de toestemming als bedoeld in artikel III. 7. door B&W is verleend dan wel B&W binnen 90 dagen geen beslissing omtrent het verzoek tot vervreemding heeft gedaan, waarbij deze bijzondere bepalingen, net als alle andere erfpachtvoorwaarden onverkort dienen te worden opgelegd;

5. Heeft de erfpachter het erfpachtrecht binnen negen maanden nadat de bevoegdheid tot vervreemding is ontstaan niet aan derden in eigendom overgedragen of indien het erfpachtrecht op het moment van aanbieding verhuurd was casu quo in gebruik was van derden, leeg en vrij van huur komt, dan zal het bovengemelde recht van voorkeur met alle dienaangaande bepalingen voor de Gemeente herleven;
6. Indien de Gemeente verklaart van zijn voorkeursrecht gebruik te willen maken, zal de akte van levering binnen één maand nadat overeenstemming is bereikt over de koopsom moeten worden verleden;
7. De koopprijs en al hetgeen waartoe de Gemeente alsdan gehouden zal zijn, zal door deze gelijk met het passeren van de akte van levering moeten worden voldaan. De desbetreffende overdrachtskosten zijn voor rekening van de Gemeente. Bij overdracht krachtens voormeld voorkeursrecht zal de levering van het erfpachtrecht geschieden in zodanige staat als dit erfpachtrecht op het moment van gebruikmaking van het voorkeursrecht – al dan niet verhuurd of op andere wijze in gebruik – zich bevindt, doch vrij van hypotheken en beslagen.

III Goedkeuring voor vervreemding

1. Indien de erfpachter voornemens is het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk aan rechtsopvolger(s), anders dan de Gemeente, over te dragen of toe te bedelen, direct of indirect (bijvoorbeeld door verkoop van aandelen), danwel in ondererfpacht uit te geven, is de erfpachter verplicht, naast de verplichting tot aanbieden aan de Gemeente als bedoeld in artikel II.1, schriftelijk goedkeuring te verzoeken voor overdracht aan Burgemeester en Wethouders onder vermelding van de beoogde rechtsopvolger(s); onder overdracht en toedeling wordt mede verstaan de scheiding en deling van het erfpachtrecht tussen gezamenlijke rechthebbenden;
2. Vervreemding als bedoeld in artikel III.1 behoeft te allen tijde de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van B&W overeenkomstig artikel III.5;
3. De Gemeente zal binnen twee weken na ontvangst van het verzoek tot goedkeuring als bedoeld in artikel III. 1 de beoogd rechtsopvolger(s) verzoeken documenten over te leggen ten behoeve van het onderzoek naar zijn of haar integriteit;
4. De Gemeente zal de gevraagde toestemming in ieder geval, maar niet uitsluitend, weigeren indien:
   a. de beoogd rechtsopvolger niet voldoet(n) aan het ten tijde van de aanvraag geldende integriteitsbeleid van de Gemeente (thans de BIO);
   b. vervreemder of de beoogd rechtsopvolger(s) onvoldoende medewerking verlenen aan het onderzoek naar de integriteit van de beoogd rechtsopvolger(s);
   c. op basis van de beschikbare informatie naar het oordeel van B&W niet kan worden vastgesteld dat de beoogde rechtsopvolger(s) gebruik maakt/maken van een transparante ondernemingsstructuur en een transparante en bonafide financieringsstructuur;
   d. de Gemeente gebruik maakt van haar voorkeursrecht als bedoeld in artikel II

5. Binnen zestig (60) dagen na ontvangst door Gemeente van het verzoek tot goedkeuring als bedoeld in artikel III. 1, vergezeld van de door de Gemeente gevraagde documenten als bedoeld in artikel III. 3 ten behoeve van het integriteitsonderzoek , zal B&W een beslissing nemen op het verzoek tot goedkeuring voor de vervreemding. De termijn start wanneer de gevraagde documenten compleet zijn. Deze termijn kan eenmaal met dertig (30) dagen worden verlengd, indien het onderzoek naar de integriteit van de beoogd rechtsopvolger(s) daar aanleiding toe geeft;
6. Indien goedkeuring aan vervreemding op de gronden als bedoeld in artikel II 4 door B&W is geweigerd, dan is de rechthebbende niet bevoegd het erfpachtrecht aan de beoogde rechtsopvolger(s) waarvoor toestemming is aangevraagd, te vervreemden;
7. Indien B&W binnen zestig (60) dagen dan wel, na verlenging van de beslistermijn, binnen negentig (90) dagen na ontvangst van het schriftelijke verzoek tot goedkeuring als bedoeld in artikel III. 1 vergezeld van de door Gemeente gevraagde documenten als bedoeld in artikel III. 3 de gevraagde goedkeuring heeft verleend dan wel geen beslissing heeft genomen, dan is de erfpachter bevoegd het erfpachtrecht aan de beoogde rechtsopvolger(s) waarvoor goedkeuring is aangevraagd, te vervreemden;
8. De uitkomst van de screening uit hoofde van dit artikel laat de mogelijkheid en consequenties van een eventuele screening van de beoogd rechtsopvolger(s) op grond van de Wet Bibob in het kader van een vergunningprocedure onverlet.

IV Niet nakoming

1. Bij niet-nakoming van de in [ARTIKELNR] van deze bijzondere bepalingen omschreven verplichtingen, zal de erfpachter een boete verbeuren van tien maal de actuele jaarcanon, onverminderd het recht op eventuele verdere schadevergoeding en zonder dat enige ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist zal zijn en/of de bevoegdheid van de gemeente om het erfpachtrecht vervallen te verklaren;