

ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE MAASTRICHT 2024

Vastgesteld bij besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maastricht de dato 15 oktober 2024, juncto het besluit van de Raad van de gemeente Maastricht de dato 26 november 2024

Vastgelegd bij notariële akte verleden op 10 december 2024 voor B.L.W.P. Versteeg, notaris te Maastricht.

Ingeschreven in de openbare registers op 11 december 2024 in register 4 deel 90100 nummer 52

HOOFDSTUK 1. DEFINITIES

In deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2024 wordt verstaan onder:

- **Aanbod:** de door de gemeente aan Erfpachter toegezonden eindversie van de concept-erfpachtovereenkomst inclusief bijlagen, die door Erfpachter is ondertekend. De daaraan voorafgaande (digitale) wisseling van concept-overeenkomsten dient te worden aangemerkt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De erfpachtovereenkomst komt pas tot stand (en het Aanbod geldt dus pas als aanvaard) als aan de totstandkomingsvereisten zoals benoemd in artikel 2.4 AEV, is voldaan.
- **Aanvaarding:** het samenstel van rechtshandelingen (waaronder het besluit tot het aangaan van de erfpachtovereenkomst door of namens het college van burgemeester en wethouders en de ondertekening van de erfpachtovereenkomst door of namens de burgemeester) aan de zijde van de gemeente dat leidt tot het totstandkomen van de erfpachtovereenkomst zoals beschreven in artikel 2.2.AEV.
- **Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht:** onderdeel van domein Fysiek van de gemeente Maastricht. De afdeling Vastgoed bereidt de besluitvorming door het College van Burgemeester en Wethouders voor, over het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen met betrekking tot Grond- en Vastgoed, en voert deze besluiten van het College uit.;
- **Algemene Erfpachtvoorwaarden 2024/AEV:** de " Algemene erfpachtvoorwaarden van de Gemeente Maastricht 2024";
- **Algemene Verkoopvoorwaarden 2024/AVV:** de " Algemene Voorwaarden voor de Verkoop van Onroerende Zaken door de Gemeente Maastricht 2024";
- **Bruikbare Omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit:** een door of namens het College verleende omgevingsvergunning bouwen zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (1) waartegen geen bezwaar is ingediend of (2) waartegen bezwaar is ingediend dat is afgewezen, en waartegen uitsluitend nog beroep bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld, of (3) waartegen een verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing is ingediend tijdens de bezwaarprocedure, het beroep of het hoger beroep, welk verzoek is afgewezen door de rechtbank of de Raad van State;

- **het College:** het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Maastricht;
- **Didam-rechtspraak:** het arrest van de Hoge Raad de dato zesentwintig november tweeduizend éénentwintig (26-11-2021) (ECLI:NL:HR:2021:1778) en de daarmee samenhangende jurisprudentie betreffende transparantie van, en gelijke behandeling door de Gemeente bij het aangaan van contracten;
- **Erfpachter:**
 - a. de gegadigde ten behoeve van wie door de Gemeente een erfpachtrecht is of wordt gevestigd;
 - b. de rechtsopvolger(-s) onder algemene titel van een Erfpachter; en
 - c. de rechtsopvolger(-s) van de Erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht op de Onroerende Zaak;
- **Erfpachtrecht:** het erfpachtrecht op de Onroerende Zaak dat door de Gemeente aan de Erfpachter wordt uitgegeven;
- **Gemeente:** de Gemeente Maastricht;
- **Maastrichtse Grond- en Vastgoedbeleid:** het actuele grond- en vastgoedbeleid van de Gemeente (onder andere de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid, de Nota Grondprijzen, en de Grondprijzenbrief) ten tijde van de eindversie van de overeenkomst zoals bedoeld in artikel 2.2, zoals dat op de website van de Gemeente is gepubliceerd.
- **Manager Vastgoed:** de manager van de Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht;
- **Onroerende Zaak;** de onroerende zaak, waarop het Erfpachtrecht gevestigd wordt;
- **Overeenkomst:** de tussen de Gemeente en de Erfpachter gesloten overeenkomst van erfpacht, de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2024, de bijzondere voorwaarden, de bijbehorende tekeningen en alle andere bijlagen daaronder begrepen;
- **Partijen:** Erfpachter(s) en de Gemeente;
- **Schriftelijk:** bij brief of e-mail.

HOOFDSTUK 2. PROCEDURE TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

2.1 ONDERTEKENING AANBOD TOT VESTIGING RECHT VAN ERFPACHT, WAARBORG SOM, BANKGARANTIE

1. De Erfpachter kan met het Aanbod uitsluitend instemmen door binnen vier weken na dagtekening van het Aanbod:
 - a. het Aanbod ongewijzigd te tekenen met een elektronische handtekening die voldoet aan het bepaalde in artikel 3:15a van het Burgerlijk Wetboek en deze getekende versie digitaal aan de Gemeente ter beschikking te stellen op de bij het Aanbod door de Gemeente aangegeven wijze;
 - b. indien het Aanbod per post is ontvangen bij aangetekend schrijven twee ondertekende, ongewijzigde exemplaren van die Overeenkomst aan de Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht te retourneren; of twee ondertekende ongewijzigde exemplaren van de Overeenkomst af te

geven bij de Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht, desverlangd tegen afgifte aan de Erfpachter van een gedateerd ontvangstbewijs.

De Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht kan in het Aanbod van de voormelde vierweekstermijn afwijken door het stellen van een andere termijn.

2. Het Aanbod vervalt:
 - a. wanneer het niet binnen de termijn als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, door de Erfpachter is ondertekend en teruggezonden aan de Gemeente als hiervoor onder 1 beschreven; de Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht kan een te late aanvaarding van het aanbod toch als tijdig gedaan laten gelden, mits zij dit onverwijld aan de Erfpachter mededeelt;
 - b. wanneer de Erfpachter van het Aanbod afwijkt - ook indien de afwijking slechts een ondergeschikte punten betreft;
 - c. indien reeds vóór ondertekening door de Erfpachter vaststaat dat de voorwaarden zoals genoemd in artikel 2.2 voor de totstandkoming van de erfpachtovereenkomst niet worden vervuld.
 - d. indien de gevraagde zekerheid zoals bedoeld in artikel 2.1.3 niet door Erfpachter wordt verstrekt.

Indien het Aanbod is vervallen, dan is de Gemeente niet (langer) gebonden aan het Aanbod en is de Gemeente geheel vrij om de Onroerende Zaak aan een ander in Erfpacht uit te geven dan wel te vervreemden.

3. De Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht kan bij het Aanbod een termijn stellen waarbinnen de Erfpachter - indien hij het Aanbod wenst te aanvaarden - tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen - een waarborgsom dient te voldoen aan de Gemeente op de daarbij aangegeven bankrekening van de Gemeente, dan wel een onherroepelijke, onvoorwaardelijke bankgarantie dient te stellen ten behoeve van de Gemeente tot meerdere zekerheid van correcte nakoming van de bepalingen van de tussen Erfpachter en de Gemeente te sluiten/gesloten Overeenkomst. De waarborgsom of bankgarantie bedraagt tenzij anders is overeengekomen tien procent (10%) van de marktwaarde berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.1
4. Door ondertekening van het Aanbod gaat Erfpachter ermee akkoord en geeft hij toestemming dat zijn persoonsgegevens verwerkt worden met betrekking tot de totstandkoming en uitvoering van de Overeenkomst. Hiertoe behoort ook de publicatie van de naam van Erfpachter voor zoveel nodig krachtens de wet, waaronder de Omgevingswet, Wet Open Overheid, en Didam-rechtspraak.
5. Erfpachter is gebonden aan het door hem getekende Aanbod tot het moment waarop de Gemeente verklaart dat in verband met een in artikel 2.2. bedoelde situatie, Erfpachter niet langer gebonden is aan het Aanbod.

2.2 TOTSTANDKOMING ERFPACHTOVEREENKOMST

1. Een erfpachtovereenkomst komt pas tot stand en aan de inhoud ervan kunnen pas rechten worden ontleend nadat is voldaan aan de volgende cumulatieve eisen, te weten:

- a. een formeel en onvoorwaardelijk besluit door of namens het College dat expliciet gericht is op het aangaan van de haar voorgelegde eindversie van die Overeenkomst; en
- b. indien geen openbare, maar een één op één uitgifte in erfpacht aan de orde is, de publicatie van de voorgenomen gronduitgifte in het kader van de Didam-rechtspraak door de Gemeente aan Erfpachter niet geleid heeft tot een te honoreren beroep op het gelijkheidsbeginsel.
- c. ondertekening van die Overeenkomst namens de gemeente Maastricht. Komt een formeel en onvoorwaardelijk besluit aangaande de eindversie van de Overeenkomst niet tot stand en/of is de Overeenkomst niet door beide Partijen ondertekend, dan zal geen van Partijen enig recht op de ander toekomen en kunnen evenmin aan de gewisselde ontwerpen van deze overeenkomsten of aan gesprekken daarover rechten ontleend worden.

Het vorenstaande geldt onverminderd de in de Overeenkomst door de Gemeente of de Erfpachter bedongen en door de wederpartij aanvaarde overige opschortende en/of ontbindende voorwaarden.

2.3 ONTBINDENDE VOORWAARDEN

2.3.1 Bij uitgiften in erfpacht door de Gemeente is van toepassing de "Beleidslijn voor de toepassing van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur gemeente Maastricht" vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders op zeventwintig juni tweeduizend drieëntwintig (27-06-2023), of de daarvoor in de plaats getreden regeling. In situaties waarin de Gemeente een Onroerende Zaak uitgeeft in erfpacht kan een toets op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) plaatsvinden indien een "Bibob quick scan" daartoe aanleiding geeft.

De Gemeente kan overgaan tot ontbinding, opzegging, vernietiging of opschorting van de Overeenkomst indien een Bibob-toets een ernstige mate van gevaar, dan wel een mindere mate van gevaar als bedoeld in de Wet Bibob als resultaat geeft. Ook het niet beantwoorden van vragen op grond van artikel 4 juncto artikel 7a en artikel 12 van de Wet Bibob kan leiden tot ontbinding van de Overeenkomst voordat de juridische levering plaatsvindt.

2.3.2 Indien de Erfpachter een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep op bedrijf en een tot bewoning bestemde Onroerende Zaak in erfpacht verkrijgt, moet de tussen Partijen opgemaakte Overeenkomst of een afschrift ervan aan de Erfpachter ter hand worden gesteld, desverlangd tegen afgifte aan de Gemeente van een gedateerd ontvangstbewijs.

2.3.3 Financieel onvermogen van de Erfpachter is geen omstandigheid als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, op basis waarvan de Overeenkomst kan worden ontbonden of de gevolgen van de Overeenkomst kunnen worden gewijzigd.

In het geval ten laste van de Erfpachter beslag gelegd wordt op (een deel van) de onder de notaris gestorte canon of andere sommen, op het recht op levering van de Onroerende Zaak of op de Onroerende Zaak zelf, of in geval

van (dreigend) faillissement of surséance van betaling van de Erfpachter dan wel in geval de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op de Erfpachter van toepassing wordt verklaard of dreigt te worden verklaard alsmede in geval van ondercuratelestelling van de Erfpachter, heeft de Gemeente zodra de Erfpachter dan wel diens wettelijk vertegenwoordiger niet kan garanderen dat hij de overeenkomst volledig kan nakomen, het recht de Overeenkomst door middel van een aan de Erfpachter dan wel diens wettelijk vertegenwoordiger gerichte Schriftelijke verklaring te ontbinden of de juridische levering op te schorten tot het moment waarop de Erfpachter zekerheid heeft verleend tot volledige nakoming van de overeenkomst.

HOOFDSTUK 3: HET ERFPACHTRECHT ALGEMEEN

ARTIKEL 3.1. ALGEMEEN

1. Nadat de in artikel 2.2.1. onder a., b. en c. omschreven totstandkomingsvoorbehouden zijn vervallen en de in artikel 2.3. opgenomen ontbindende voorwaarden niet meer in vervulling kan gaan, zendt de Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht met bekwame spoed:
 - a. aan de Erfpachter hiervan bericht onder mededeling dat de nodige stukken aan de door de Erfpachter opgegeven notaris ter afhandeling zijn gezonden; en
 - b. aan de door de Erfpachter opgegeven notaris de stukken die nodig zijn om de akte van vestiging van het erfpachtrecht te kunnen opmaken.
2. De uitgifte in erfpacht geschiedt conform het voorafgaand besluit van het College zoals bedoeld in artikel 2.2.1.a:
 - a. tegen een canon in geld indien een canon wordt overeengekomen;
 - b. voor een periode van vijf en zeventig jaar indien de Onroerende Zaak bestemd is voor woondoeleinden;
 - c. voor een periode van veertig jaar indien de Onroerende Zaak bestemd is voor andere doeleinden;
 - d. bij notariële akte;
 - e. onder algemene en bijzondere voorwaarden.
3. Als algemene voorwaarden gelden deze en de navolgende bepalingen voor zover daarvan niet in de Overeenkomst wordt afgeweken bij of krachtens een afzonderlijk besluit van het College. De bijzondere voorwaarden bevatten onder meer:
 - a. het bedrag van de canon indien een canon wordt overeengekomen;
 - b. voorschriften betreffende het gebruik van de grond en voor zoveel nodig van daarop aanwezige of te stichten opstallen;
 - c. de looptijd van het Erfpachtrecht; alsmede
 - d. de datum waarop het Erfpachtrecht ingaat.
4. De toepasselijke algemene voorwaarden kunnen gedurende de looptijd van de erfpacht niet eenzijdig worden gewijzigd.

ARTIKEL 3.2. TOESTAND EN AANDUIDING OBJECT (OMSCHRIJVING UITGIFTEVERPLICHTING)

1. De Gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht de Erfpachter een Erfpachtrecht te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan welke beëindigingsmogelijkheid dan ook - uitgezonderd de beëindigingsgronden die uit deze algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden en de wet voortvloeien - onderhevig is;
 - b. niet is bezwaard met beslagen, hypotheekrechten of inschrijvingen daarvan;
 - c. vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - d. vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere voorwaarden overeengekomen bouw, inrichting en ingebruikneming van de grond verhinderen.
2. a. De Erfpachter aanvaardt de Onroerende Zaak waarop het Erfpachtrecht gevestigd wordt in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van vestiging van het Erfpachtrecht. Voorafgaande aan de vestiging van het Erfpachtrecht informeert de Gemeente de (aanstaande) Erfpachter op basis van een voldoende recent en representatief milieuhygiënisch (verkennd) bodemonderzoek over de chemische kwaliteit van de bodem, en/of de bouwkundige staat van eventuele opstallen. De (aanstaande) Erfpachter wordt door de Gemeente in de gelegenheid gesteld zelf desgewenst nader onderzoek naar bijvoorbeeld milieukundige, bouwkundige of fysische aspecten uit te (doen) voeren. In het geval de Onroerende Zaak ongeschikt is voor het overeengekomen gebruik hebben de Erfpachter en de Gemeente het recht de Overeenkomst vóór de vestiging van het Erfpachtrecht te ontbinden door middel van een aan de andere Partij gerichte Schriftelijke verklaring welke vergezeld gaat van het deskundigenrapport waaruit van de ongeschiktheid blijkt. De Gemeente is in het geval de Overeenkomst wordt ontbonden om de hiervoor bedoelde reden (ongeschiktheid van de Onroerende zaak voor het met Erfpachter overeengekomen gebruik) niet verplicht tot enige schadevergoeding. Door het verlenen van medewerking aan het vestigen van het Erfpachtrecht verklaren Partijen over en weer dat de Onroerende Zaak wordt geacht geschikt te zijn voor het beoogde gebruik. Indien na het passeren van de akte van vestiging komt vast te staan dat het overeengekomen gebruik van het perceel milieuhygiënisch, geotechnisch of fysisch, niet zonder extra kosten voor de Erfpachter mogelijk is, dan is dit risico, daaronder begrepen het risico van restverontreinigingen en de aanwezigheid van bodemvreemde (grove) bestanddelen, voor rekening van Erfpachter. De Gemeente is in dat geval niet aansprakelijk voor mogelijke kosten of schade in verband met enig verschil tussen de werkelijke toestand van het bouwterrein en de toestand zoals blijkt uit het door de Gemeente uitgevoerde milieu

- hygiënisch (verkenkend) bodemonderzoek voorafgaande aan het passeren van de akte van vestiging.
- b. Aan het door de Gemeente uitgevoerde milieuhygiënisch (verkenkend) bodemonderzoek naar de chemische kwaliteit van de bodem en eventueel geotechnisch en/of fysisch onderzoek kunnen geen conclusies ten aanzien van de draagkracht van de grond, de toe te passen fundering of bouwmethode of hoogte van eventuele stortkosten worden verbonden.
Bodemverdichtingen, grondaanvullingen of grondaftgravingen zijn voor rekening en risico van de Erfpachter.
- c. Eventueel aanwezige hoogteverschillen dienen op eigen perceel te worden ondervangen; gewenste of noodzakelijke ophogingen van de Onroerende Zaak vinden voor eigen rekening en risico van Erfpachter plaats (en maken onderdeel uit van het feitelijk bouwrijp maken).
- d. De voor ontgraven, afvoer en storten van de grond benodigde onderzoeken dient Erfpachter voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.
Het is Erfpachter bekend dat bij afvoer van grond de bepalingen uit het Besluit Bodemkwaliteit of een daarvoor in de plaats getreden regeling van toepassing zijn. Alle kosten die verband houden met het afvoeren van grond en eventueel andere vrijkomende materialen, inclusief het laten opstellen van de benodigde kwaliteitsverklaringen, zijn voor rekening van Erfpachter.
Afvoer-, transport- en stortkosten van grond komen derhalve volledig voor rekening en risico van Erfpachter.
- e. Dit artikel 3.2 lid 2 wordt integraal in de akte van vestiging van het Erfpachtrecht opgenomen
3. De Gemeente geeft overigens geen enkele garantie of vrijwaring voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken en niet geregistreerde of onbekende zakelijke rechten.
4. De Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de overeengekomen canon vorderen wegens schade of onheil van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van de in erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak, behoudens in geval van het niet aan de erfpachter toerekenbare totale gemis van het genot gedurende twee achtereenvolgende jaren. De Erfpachter is niet bevoegd de canon te verrekenen met welke vordering op de Gemeente dan ook.

ARTIKEL 3.3. HOOFDELIJKE VERBONDENHEID EN ONDEELBAARHEID

1. Indien het Erfpachtrecht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachters van verschillende gedeelten van de Onroerende Zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die voor de Erfpachter uit de erfpacht voortvloeien. In het bijzonder zijn zij alsdan hoofdelijk verbonden voor de gehele canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voor zover die canon niet over hun rechten verdeeld is.

2. De verplichtingen, die voor de Erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn ten opzichte van de Gemeente ondeelbaar, ook ten aanzien van de rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel van de Erfpachter.
3. Indien het Erfpachtrecht aan twee of meer personen toebehoort, dienen de gezamenlijke rechthebbenden een van hen als vertegenwoordiger aan te wijzen en de Gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De Gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen, opzeggingen, vorderingen en andere verklaringen met betrekking tot het Erfpachtrecht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.
4. Wanneer een Erfpachtrecht in een splitsing van appartementsrechten wordt betrokken is de vereniging van eigenaars onverminderd het overigens in deze voorwaarden bepaalde, hoofdelijk verbonden voor de door een of meer appartementseigenaars verschuldigde canon.

ARTIKEL 3.4. VORMVOORSCHRIFTEN EN KOSTEN; AANVANG ERFPACHT

1. Tenzij in het desbetreffende besluit een andere termijn is vermeld, moet de vestiging, splitsing of wijziging van het erfpachtrecht binnen zes weken na dagtekening van het desbetreffende besluit van de Gemeente geschieden door het verlijden van de notariële akte ten overstaan van een door de Erfpachter aan te wijzen notaris, gevolgd door inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers. De erfpacht gaat (economisch) in op de dag = waarop de akte is verleden.
De feitelijke vestiging (aflevering) van het erfpachtrecht vindt plaats terstond na de ondertekening van de notariële akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de Erfpachter ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van de Onroerende Zaak.
Indien de notariële akte niet dan wel niet tijdig wordt verleden, bijvoorbeeld in afwachting van de planologische procedure, is de (aspirant-)Erfpachter een vergoeding verschuldigd aan de Gemeente gelijk aan de wettelijke rente berekend over de grondwaarde van de in erfpacht uit te geven Onroerende Zaak, berekend over de tijd dat de (aspirant-)Erfpachter met de nakoming van zijn verplichting(-en) in verzuim is, onverminderd het recht van de Gemeente tot vordering van een vergoeding van kosten, schade en rente en het vorderen van nakoming, tenzij het niet(-tijdig) verlijden van de notariële akte niet aan de (aspirant-)Erfpachter kan worden toegerekend danwel in de erfpachtovereenkomst anders is overeengekomen. De (aspirant-)Erfpachter, is door het enkele verloop van de in de eerste volzin van dit artikel bedoelde termijn in verzuim, zonder dat daartoe nog enige ingebrekestelling is vereist.
Indien de (aspirant-)Erfpachter bij het sluiten van de overeenkomst met de gemeente handelt als natuurlijk persoon, niet handelend in de uitoefening van een beroep op bedrijf, geldt de wettelijke rente voor consumententransacties, in alle andere gevallen de wettelijke rente voor handelstransacties.
2. De Gemeente kan de Erfpachter vervroegde ingebruikneming van de Onroerende Zaak toestaan onder nader te stellen voorwaarden.

3. De kosten, rechten en belastingen die verband houden met de uitgifte, vestiging, wijziging, splitsing, overdracht, toedeling, omzetting en overgang van het erfpachtrecht - de kosten die verband houden met een eventueel vereiste kadastrale opmeting daaronder begrepen - komen voor rekening van de Erfpachter vanaf het tijdstip van aflevering (artikel 3.4, lid 1) of vervroegde ingebruikname (artikel 3.4 lid 2).
4. De Erfpachter draagt er zorg voor dat voor zijn rekening een door de notaris gewaarmerkt afschrift of uittreksel van alle tijdens de duur van de erfpacht op te maken akten aan de Gemeente wordt toegezonden.
5. Ingeval van overgang van het erfpachtrecht onder algemene titel dienen de rechtverkrijgenden de Gemeente binnen drie maanden in kennis te stellen van die overgang en op wie de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit het Erfpachtrecht zijn overgegaan, onder overlegging van een afschrift van de op de overgang betrekking hebbende notariële stukken. Zolang deze kennisgeving niet is gedaan, kan een rechtsopvolger van de Erfpachter aan de overgang generlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente ontlenen.

ARTIKEL 3.5. WOONPLAATSKEUZE

1. De Erfpachter die geen werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland heeft, is verplicht met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen binnen Nederland.
2. De keuze van de woonplaats moet worden gedaan bij de akte van vestiging van het erfpachtrecht dan wel in geval van een splitsing, overgang of overdracht van het Erfpachtrecht, in de akte van splitsing of overdracht.
3. Onverminderd het in lid 1 bepaalde, staat het de Erfpachter altijd vrij een andere woonplaats te kiezen mits hiervan schriftelijk wordt kennis gegeven aan de Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht.
4. Zolang de wijziging van de woonplaats(-keuze) niet schriftelijk aan de Gemeente is medegedeeld wordt de Erfpachter geacht nog steeds woonplaats te hebben op de laatst bij de Gemeente gemelde (gekozen) woonplaats en kunnen alle kennisgevingen, aanzeggingen, opzeggingen, vorderingen en andere verklaringen aldaar rechtsgeldig door de Gemeente worden gedaan. In geval van een splitsing, overdracht of overgang van het Erfpachtrecht wordt ook de nieuwe Erfpachter geacht woonplaats te hebben op het adres van de oude Erfpachter zolang de woonplaats van diens rechtsopvolger(-s) niet schriftelijk aan de Gemeente is medegedeeld.

HOOFDSTUK 4. CANON

ARTIKEL 4.1. VASTSTELLING EN BETALING VAN DE CANON; BOETEN

1. Indien ter zake van de erfpacht een canon is overeengekomen, is de Erfpachter vanaf het tijdstip van vestiging van het erfpachtrecht een canon verschuldigd. Het bedrag van de canon wordt voor de eerste keer door of namens het College vastgesteld bij de totstandkoming van de erfpachtovereenkomst zoals bedoeld in artikel 2.2.
De jaarlijkse aanvangscanon is gelijk aan een percentage dat wordt vermenigvuldigd met de marktwaarde van de Onroerende Zaak. Het percentage wordt vermeld in de Grondprijzenbrief zoals die krachtens het

Maastrichtse Grond- en Vastgoedbeleid jaarlijks door het College wordt vastgesteld.

De marktwaarde van de Onroerende Zaak wordt bepaald op de wijze zoals vermeld in de op dat moment geldende Nota Grondprijzen en Grondprijzenbrief.

De canon is exclusief kosten in verband met een eventueel te verlenen omgevingsvergunning, zoals leges, en exclusief kostenverhaal op basis van de Omgevingswet.

Bij vervroegde ingebruikneming van de Onroerende Zaak zoals bedoeld in artikel 3.4 lid 2 is de canon verschuldigd vanaf het moment van de vervroegde ingebruikneming. Indien de erfpachter de canon niet voldoet vanaf het moment van vervroegde ingebruikname, maar pas bij het passeren van de notariële akte van vestiging, dan is de Erfpachter, naast de canon, (wettelijke) rente verschuldigd over die canon aan de Gemeente. Zowel de verschuldigde canon als rente dient te worden voldaan bij het passeren van de notariële akte van vestiging.

2. De canon moet elk jaar bij vooruitbetaling op één februari worden voldaan, tenzij in de bijzondere voorwaarden een andere datum is bepaald. Alle betalingen dienen plaats te vinden in Nederlandse valuta zonder enige korting of verrekening, behoudens voor zover de wet verrekening toestaat. De Erfpachter ontvangt jaarlijks een nota, waarin de wijze van betaling is aangegeven, met dien verstande dat de Erfpachter gehouden is de canon tijdig te voldoen, ook indien deze nota door welke oorzaak dan ook niet of niet tijdig wordt verzonden dan wel niet of niet tijdig door de Erfpachter wordt ontvangen.
3. Indien de canon niet, niet tijdig of niet volledig wordt betaald legt het College een boete op van ten hoogste vijf procent (5%) van de alsdan geldende jaarlijkse canon, te betalen binnen een daartoe door hen te stellen termijn. Deze boete zal voor elke maand dat de niet, niet tijdige of niet volledige betaling voortduurt met een procent (1%) van de jaarlijkse canon worden verhoogd. Een gedeelte van de maand wordt voor een volle maand gerekend.
Deze boete is ook verschuldigd indien de wanbetaling niet aan de Erfpachter kan worden toegerekend (overmacht).
4. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomen van enige andere verplichting uit de algemene of bijzondere voorwaarden dan het betalen van de canon, kan het College besluiten de Erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste vijfmaal het bedrag van alsdan geldende jaarlijkse canon, te betalen binnen een daartoe door het College te stellen termijn.
5. Indien de canon op de voet van artikel 8 (afkoop canon) is afgekocht en bij vooruitbetaling is voldaan, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van een canon alsof deze niet was afgekocht.
6. Wanneer de Erfpachter een boete verschuldigd is, strekt een betaling allereerst in mindering van de verschuldigde boete(-n) en eventuele rente, en vervolgens pas in mindering van de achterstallige canon.

7. Het bepaalde in de leden 3 en 4 laat onverlet het recht van de Gemeente tot vordering van een vergoeding van kosten, schaden en rente alsmede tot vordering van nakoming.

ARTIKEL 4.2. HERZIENING VAN DE CANON

1. De Gemeente heeft het recht de jaarlijkse canon periodiek te herzien en wel de eerste keer na verloop van tien jaar na de vestiging van het Erfpachtrecht en vervolgens telkens na verloop van vijf jaar na de eerste, op de laatst voorafgaande herziening volgende vervaldatum (één (1) februari), als bedoeld in artikel 4.1 lid 2.
2. Bij een herziening als bedoeld in lid 1 is de jaarlijks door de Erfpachter te betalen canon gelijk aan een opnieuw vast te stellen percentage van de opnieuw vast te stellen marktwaarde van de Onroerende Zaak, welk percentage is opgenomen in de meest actuele Grondprijzenbrief op het moment van de herziening.
De herziene canon zal niet lager zijn dan de laatstelijk voor herziening geldende canon.
De opnieuw vast te stellen marktwaarde van de Onroerende Zaak wordt bepaald op de wijze vermeld in de op dat moment geldende Nota Grondprijzen en Grondprijzenbrief.
3. Het voornemen tot herziening van de canon alsmede het bedrag van de herziene canon worden uiterlijk drie maanden vóór dat de in lid 1 genoemde perioden verstreken zijn of zullen verstrijken Schriftelijk ter kennis gebracht van de Erfpachter. De herziene canon is alsdan verschuldigd op de eerstvolgende vervaldatum (één (1) februari) zoals bedoeld in artikel 4.1 lid 2. Indien in de bijzondere voorwaarden een andere vervaldatum is bepaald, geschiedt de kennisgeving van de herziening uiterlijk drie maanden voor die vervaldatum.
4. Onverminderd het vorenstaande is de Gemeente bevoegd de canon tussentijds aan te passen:
 - a. bij verandering van het doel of het gebruik van de grond of de opstallen na daartoe van de Gemeente verkregen toestemming als bedoeld in artikel 3.1 lid 3 sub b; dan wel
 - b. indien de bebouwing met toestemming van de Gemeente door de Erfpachter wordt uitgebreid.Deze tussentijdse canonaanpassing vindt in opdracht van de Gemeente plaats op basis van de percentages en marktwaardebepaling uit de op dat moment geldende Nota Grondprijzen en Grondprijzenbrief. Een en ander overeenkomstig het in artikel 4.1, lid 1, bepaalde (vaststelling canon). De aldus aangepaste canon wordt vervolgens, voor wat de herziening van de canon betreft geacht de eerst vastgestelde jaarlijkse canon te zijn. Op de herziening daarvan is alsdan het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel van toepassing.
5. De herziene of aangepaste canon moet bij notariële akte worden vastgelegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4 (vormvoorschriften en kosten; aanvang erfpacht), met dien verstande dat volstaan kan worden met Schriftelijke vastlegging van de herziene canon indien de berekeningswijze

niet afwijkt van de laatst vastgestelde erfpachtvoorwaarden van het betreffende erfpachtrecht.

ARTIKEL 4.3. AFKOOP VAN DE CANON

1. Het College kan vóór de uitgifte op schriftelijk verzoek van de Erfpachter met de Erfpachter overeenkomen dat hij zijn betalingsverplichting met betrekking tot de canon over de in artikel 3.1 lid 2 sub b en c genoemde erfpachttermijnen van veertig jaar of vijfenzeventig jaar dan wel een andere in de erfpachtovereenkomst overeengekomen termijn door betaling van een bedrag ineens (de afkoopsom) worden voldaan.
2. De afkoopsom zoals bedoeld in artikel 4.3. lid 1 wordt door het College vastgesteld en Schriftelijk ter kennis gebracht aan de Erfpachter, met vermelding van de termijn waarbinnen de Erfpachter de Gemeente dient te berichten of hij van de mogelijkheid tot afkoop van de canonverplichtingen gebruik maakt. De afkoopsom komt overeen met de grondwaarde ten tijde van de uitgifte in erfpacht.
3. Afkoop van de canonverplichting over de in lid 1 genoemde periode kan door de Erfpachter eveneens worden verzocht omstreeks de tijdstippen van de herziening van de canon zoals bedoeld in artikel 4.2 lid 1 (herziening van de canon). Alsdan heeft de afkoop betrekking op de nog niet vervallen erfpachtcanons over de resterende looptijd van het erfpachtrecht met een maximum van vijftig jaar.
Het verzoek tot afkoop van de canonverplichting omstreeks het tijdstip van de herziening van de canon moet uiterlijk zes maanden vóór afloop van het kalenderjaar waarin de in artikel 4.2 lid 1 genoemde perioden verstreken zijn of zullen verstrijken aan het College worden gedaan.
Uiterlijk vier maanden vóór afloop van dat kalenderjaar deelt de Gemeente de Erfpachter schriftelijk mede of het verzoek kan worden ingewilligd. Indien het verzoek wordt ingewilligd, deelt de Gemeente daarbij tevens het bedrag van de afkoopsom mede.
4. De afkoopsom zoals bedoeld in artikel 4.3 lid 3 wordt door het College vastgesteld en Schriftelijk ter kennis gebracht aan de Erfpachter, met vermelding van de termijn waarbinnen de Erfpachter de Gemeente dient te berichten of hij van de mogelijkheid tot afkoop van de canonverplichtingen gebruik maakt. De afkoopsom zoals genoemd in artikel 4.3 lid 3 bedraagt de contante waarde van de voor de erfpachter resterende canonbetalingsverplichtingen. Hierbij geldt dat de afkoopsom een zodanig bedrag is als naar het oordeel van het College nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.
5. Bericht de Erfpachter dat hij afziet van afkoop of heeft hij de gestelde termijn als bedoeld in het vierde lid zonder tegenbericht van zijn kant laten verstrijken, dan vervalt de mogelijkheid tot afkoop. Het in de vorige volzin bepaalde laat het recht van de Erfpachter tot het indienen van een verzoek tot afkoop omstreeks de eerstvolgende herzieningsdatum als bedoeld in het tweede lid, onverlet.
6. De vooruitbetaling van de canon wordt geconstateerd in de notariële akte van vestiging casu quo herziening van de canon. De afkoopsom dient vóór

het passeren van de notariële akte te zijn voldaan door creditering van de derdengeldrekening van de notaris ten overstaan van wie de akte zal worden gepasseerd.

7. Bij vervroegde ingebruikneming van de zaak door de Erfpachter zoals bedoeld in artikel 3.4 lid 2, is de afkoopsom verschuldigd vanaf het moment van de vervroegde ingebruikneming. Indien de erfpachter de afkoopsom niet voldoet vanaf het moment van vervroegde ingebruikname, maar pas bij het passeren van de notariële akte van vestiging, dan is de Erfpachter, naast de afkoopsom, (wettelijke) rente verschuldigd over de afkoopsom aan de Gemeente. Zowel de verschuldigde afkoopsom als rente dient te worden voldaan bij het passeren van de notariële akte van vestiging.
8. Gedurende de periode waarvoor de Erfpachter de canonverplichting heeft afgekocht blijft artikel 4.2 (herziening van de canon) buiten toepassing.
9. Indien de Gemeente het verzoek tot afkoop van de canonverplichting niet inwilligt dan wel de Erfpachter geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot afkoop van de canonverplichting dan wel deze mogelijkheid voor hem is vervallen, is met betrekking tot herziening van de canon het bepaalde in artikel 4.2 onverkort van toepassing.

ARTIKEL 4.4. TERUGBETALING AFKOOPSOM BIJ TUSSENTIJDSE BEËINDIGING

1. Tussentijdse beëindiging van het Erfpachtrecht geeft geen recht op terugbetaling of verrekening van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van het Erfpachtrecht om redenen van algemeen belang (artikel 8.1 en 8.2).
2. Het bedrag dat in geval van tussentijdse beëindiging van het Erfpachtrecht om redenen van algemeen belang (artikel 8.1 en 8.2) wordt terugbetaald dan wel verrekend, is evenredig aan de periode waarvoor de afkoop nog gegolden zou hebben.

HOOFDSTUK 5 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN ERFPACHTER

ARTIKEL 5.1. LASTEN EN BELASTINGEN

1. Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van de Onroerende Zaak worden geheven, komen ten laste van de Erfpachter met ingang van de dag van het ingaan van de erfpacht, of - in geval van eerdere ingebruikneming - vanaf de datum van ingebruikneming.
2. Indien de Gemeente een betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bijzondere voorwaarden ten laste van de Erfpachter komt, dient de Erfpachter het betaalde bedrag aan de Gemeente te vergoeden binnen een maand nadat de Erfpachter daarvan schriftelijk op de hoogte is gesteld.

ARTIKEL 5.2. VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER JEGENS DE GEMEENTE

1. De Erfpachter is verplicht de grond en de daarop te stichten of gestichte opstallen uitsluitend te gebruiken voor het doel en het gebruik als in de akte van vestiging van het Erfpachtrecht is bepaald.
2. Het is de Erfpachter niet geoorloofd om:
 - a. de Onroerende Zaak zonder toestemming van het College op een andere wijze te gebruiken dan het in de akte van vestiging aangegeven gebruik dan wel een handeling in strijd met dat gebruik te verrichten;

- b. door het gebruik - het nalaten van handelingen daaronder begrepen - van de Onroerende Zaak en de daarop te stichten of gestichte opstallen enigerlei hinder, gevaar of schade in welke vorm ook te veroorzaken;
- c. de Onroerende Zaak te gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden als gevolg waarvan de Onroerende Zaak en/of de omgeving daarvan - de bodem daaronder begrepen - wordt of kan worden verontreinigd met stoffen die schadelijk zijn voor het milieu dan wel de volksgezondheid;
- d. de zich op de grond bevindende opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen zonder voorafgaande (privaatrechtelijke) schriftelijke toestemming van het College.

Bij niet-naleving van deze bepaling verbeurt de Erfpachter een boete van een duizend euro (€ 1000,--) per overtreding per dag waarop de overtreding van de bedoelde bepaling voortduurt zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van vergoeding van de door haar geleden schade.

3. Onverminderd de bepalingen van het Omgevingsplan is de Erfpachter verplicht de grond en de daarop aanwezige opstallen als een zorgvuldig schuldenaar in een behoorlijke staat te (onder-)houden en daartoe tijdig alle maatregelen - reparaties daaronder begrepen - te nemen die hiervoor nodig dan wel wenselijk mochten zijn. Ingeval van onvoldoende onderhoud van de grond of van de opstallen is het College bevoegd zich te wenden tot de rechter teneinde gemachtigd te worden om in de plaats van de Erfpachter en op zijn kosten bepaalde onderhoudswerken of reparaties te doen uitvoeren. De rechter is bevoegd bij een te verlenen machtiging tevens te bepalen tot welk bedrag de te maken kosten aan de Erfpachter in rekening kunnen worden gebracht.
4. De Erfpachter is verplicht de opstallen bij geheel of gedeeltelijk teniet gaan te doen herbouwen of herstellen.
5. De Erfpachter moet de opstallen op zijn kosten op herbouwwaarde doen verzekeren en zolang de erfpacht duurt verzekerd houden. Hij moet de polis van de verzekering aan het College zo deze dit verzoeken ter inzage verstrekken. Ingeval van schade is de Erfpachter verplicht binnen een jaar na uitkering van de assurantiepenningen tot wederopbouw of herstel over te gaan tot tenminste het bedrag van de uit te keren assurantiepenningen. De Gemeente is gerechtigd eenmaal per jaar de opstallen door deskundigen te doen opnemen.

ARTIKEL 5.3. REALISATIE OPSTALLEN DOOR DE ERFPACHTER

Bij de realisatie van opstallen door de Erfpachter is het bepaalde in artikel 10.4 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 5.4. AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING GEMEENTE

1. Indien de opstallen niet voldoen aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen en daardoor gevaar voor personen (waaronder de Erfpachter zelf) of zaken opleveren, is de Erfpachter

daarvoor aansprakelijk wanneer dit gevaar zich verwezenlijkt en vrijwaart de Erfpachter de Gemeente.

2. De Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van de erfpacht zijn ontstaan door het gebruik of door verontreiniging van de Onroerende Zaak dan wel door gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen.

ARTIKEL 5.5. GEDOOGPLICHT ERFPACHTER

1. De Erfpachter is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen palen, kabels, vezels, draden, isolatoren, schakelkasten, leidingen, drainagebuizen, rioleringen en andere inrichtingen, voorwerpen en/of voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden worden aangebracht, gehouden, onderhouden, vernieuwd of verwijderd, wanneer dit door het College zal worden gelast.
2. Over de plaats waar en de wijze waarop de hiervoor bedoelde inrichtingen, voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht zal tevoren overleg plaats vinden met de Erfpachter.
3. Alle schade die het onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.
4. De Erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die opzettelijk wordt toegebracht aan de aanwezige zaken door toedoen van hemzelf of van personen van wie hij zich bedient of voor wie hij aansprakelijk is.
5. Indien de erfpacht betrekking heeft op grond bestemd voor andere dan woondoeleinden, is de Erfpachter onverminderd het vorenstaande verplicht te gedogen dat door of namens de Gemeente(-bedrijven) leidingen en/of opstallen worden aangelegd of opgericht ten behoeve van het op het erfpachtterrein gevestigde of nog te vestigen bedrijf of inrichting alsmede voor zover nodig ten behoeve van de elektriciteit-, gas-, water- en data-/telecommunicatievoorzieningen alsmede andere technische voorzieningen van het voor anderen dan woondoeleinden bestemde gebied in het algemeen. De Erfpachter dient tevens te gedogen dat de leidingen en opstallen worden gehouden, gebruikt, onderhouden, hersteld, vernieuwd en verwijderd.

ARTIKEL 5.6. VERHURING EN VERPACHTING

1. De Erfpachter is slechts bevoegd de zaak waarop het Erfpachtrecht rust of (een) gedeelte(-n) daarvan te verhuren of te verpachten na voorafgaande schriftelijke toestemming van het College.
Geen verhuur en/of verpachting van de zaak waarop de erfpacht rust kan plaatsvinden voor een termijn langer dan die waarvoor het erfpachtrecht is gevestigd. Indien de erfpacht wordt verlengd op grond van het bepaalde in artikel 6.2 (verlenging erfpacht), kan de verhuur en/of verpachting met dezelfde termijn worden verlengd. De Erfpachter is aansprakelijk voor door de Gemeente te maken kosten en te betalen vergoedingen om de huur- en/of pachtovereenkomst te beëindigen die zonder door de vorenbedoelde toestemming werd aangegaan dan wel die zonder daarvoor expliciet door de Gemeente verleende toestemming doorloopt na afloop van de termijn

waarvoor de erfpacht werd gevestigd of werd verlengd op grond van artikel 6.2

2. De huurder of pachter is naast de Erfpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit hoofde van de erfpacht. De Erfpachter draagt ervoor zorg dat de huurder of pachter bij de verhuring of verpachting deze aansprakelijkheid jegens de Gemeente aanvaardt.
3. Onverminderd het in de vorenstaande leden bepaalde en onverminderd het bepaalde in de leden 3 en 4 van artikel 94 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de Gemeente na het einde van de erfpacht gestanddoening van een bevoegdlijk aangegane verhuur of verpachting weigeren, voor zover zonder haar expliciete toestemming:
 - a. hetzij de overeengekomen tijdsduur van de huur langer is dan met het plaatselijk gebruik overeenstemt;
 - b. hetzij bedrijfsruimte in de zin van de zesde afdeling van titel 4 van Boek 7 is verhuurd voor een langere tijd dan vijf jaren;
 - c. hetzij de verpachting is geschied voor een langere duur dan twaalf jaren voor hoeven en zes jaren voor los land;
 - d. hetzij de verhuring of verpachting is geschied op ongewone voor de Gemeente bezwarende voorwaarden.
4. Indien en zodra de Gemeente de Erfpachter schriftelijk medegedeeld heeft dat de erfpacht niet voortgezet zal worden, de mogelijkheid van verlenging is vervallen dan wel de erfpacht na het verstrijken van de tijd waarvoor de erfpacht werd gevestigd doorloopt op de wijze als is bepaald in artikel 6.3 verplicht de Erfpachter zich met betrekking tot te sluiten huur- en pachtovereenkomsten dan wel te wijzigen of te verlengen bestaande huur- en pachtovereenkomsten, voor zover deze de termijn waarvoor het erfpachtrecht is verleend overschrijden, tevoren met de Gemeente tot overeenstemming te geraken.
5. De in het vierde lid genoemde verplichting heeft de Erfpachter gedurende de laatste vijf jaren van de erfpachttermijn ook in geval door de Erfpachter niet om verlenging van de erfpacht als bedoeld in artikel 6.2 (verlenging erfpacht) is verzocht.
6. Indien de Erfpachter de in de leden 4 en 5 genoemde verplichtingen niet nakomt is de Gemeente bevoegd gestanddoening van de betreffende huur- en pachtovereenkomsten te weigeren, zulks met inachtneming van de dwingendrechtelijke wettelijke bepalingen. Het in de laatste volzin van het eerste lid bepaalde, is van overeenkomstige toepassing.
7. De Gemeente is na het eindigen van de erfpacht te allen tijde bevoegd om indien zij zulks noodzakelijk acht de door derden krachtens een bevoegdlijk door de Erfpachter aangegane verhuur of verpachting verkregen rechten met inachtneming van de wettelijke bepalingen te beëindigen.

ARTIKEL 5.7. SPLITSING VAN HET ERFPACHTRECHT

1. De Erfpachter is niet bevoegd zijn recht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College te splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak.

2. De Erfpachter is slechts bevoegd zijn recht te splitsen in appartementsrechten na verkregen toestemming van het College.
3. Het College kan aan het verlenen van de in lid 1 en 2 bedoelde toestemming voorwaarden verbinden. Bij het verlenen van hun toestemming bepaalt het College tevens op welke wijze de canon gesplitst zal worden.
4. Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van eigenaars hoofdelijk verbonden voor de door een of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en is het in dit artikel bepaalde voor appartementseigenaren van overeenkomstige toepassing. Daarnaast is de vereniging van eigenaren hoofdelijk verbonden voor alle andere verplichtingen die voor een of meer appartementseigenaren voortvloeien uit het erfpachtrecht.

De canon die na de splitsing opeisbaar wordt, wordt over de appartementsrechten verdeeld in gelijke delen, tenzij daarvoor bij het reglement van splitsing met toestemming van de Gemeente een andere verhouding is bepaald.

Daarnaast dient, zolang de Gemeente niet uitdrukkelijk en schriftelijk anders heeft te kennen gegeven, inning van de canon van de verschillende appartementseigenaren en betaling daarvan aan de Gemeente te geschieden door de vereniging van eigenaars.
5. De Erfpachter is verplicht bij zijn verzoek om schriftelijke toestemming van het College zoals bedoeld in lid 2 een exemplaar van de ontwerpakte van splitsing in appartementsrechten en het daarbij behorende splitsingsreglement toe te zenden. In aanvulling op het bepaalde in de wet dient in de akte van splitsing te worden vermeld:
 - a. de bepaling dat iedere appartementseigenaar instaat voor de nakoming van alle verplichtingen welke verband houden met zijn aandeel in het erfpachtrecht; alsmede
 - b. de bepaling dat de vereniging van eigenaars hoofdelijk verbonden is voor de door een of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en dat inning van de canon van de verschillende appartementseigenaren en de betaling daarvan aan de Gemeente zullen geschieden door de vereniging van eigenaars, zolang de Gemeente niet uitdrukkelijk en schriftelijk anders heeft te kennen gegeven; alsmede
 - c. de bepaling dat voor wijziging van de akte van splitsing alsmede voor splitsing van een appartementsrecht in appartementsrechten (ondersplitsing), voorafgaande toestemming van het College is vereist;
 - d. de bepaling dat het in dit artikel bepaalde van overeenkomstige toepassing is voor appartementseigenaren.
6. Na het passeren van de notariële akte van splitsing zal de Erfpachter aan de Gemeente een gewaarmerkt afschrift van de splitsingsakte alsmede - indien van toepassing - het splitsingsreglement sturen.

ARTIKEL 5.8. OVERDRACHT, OVERGANG EN BEZWARING VAN HET ERFPACHTRECHT; ONDERERFPACHT

1. De overdracht of toedeling van het erfpachtrecht of een aandeel daarin (appartementenrecht) of de bezwaring van het erfpachtrecht of een aandeel daarin (appartementenrecht) met een recht van vruchtgebruik of een hypotheekrecht behoeft geen toestemming van het College, behoudens het bepaalde in lid 2.
2. Voor overdracht of toedeling van een erfpachtrecht met een ander beoogd gebruik dan wonen, is voorafgaande schriftelijke toestemming van het College vereist, tenzij het een executoriale verkoop door een schuldeiser betreft.
Het College kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.
3. Ingeval van overdracht, toedeling of bezwaring met een recht van vruchtgebruik van het erfpachtrecht of een aandeel daarin (appartementenrecht) dient daarvan door de oude of de nieuwe Erfpachter binnen twee maanden kennis te worden gegeven aan de Gemeente door toezending van een gewaarmerkt afschrift van de akte van overdracht, overgang of vestiging. Indien en zolang deze kennisgeving niet is gedaan, blijft de gewezen Erfpachter tegenover de Gemeente naast de nieuwe Erfpachter hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die voor de Erfpachter uit de erfpacht voortvloeien en kan de nieuwe Erfpachter aan de overdracht of overgang generlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente ontlennen.
4. Na de overdracht of toedeling van het erfpachtrecht, een gedeelte daarvan of een aandeel daarin, zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden. Daarnaast zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de Gemeente anderszins blijkt een schriftelijke opgaaf van de Gemeente uit hoofde van het erfpachtrecht van de voormalige Erfpachter te vorderen heeft. De in de vorige volzin bedoelde opgaaf wordt op eerste verzoek van de (voormalige) Erfpachter dan wel verkrijger door de Gemeente verstrekt.
5. De Erfpachter is niet bevoegd de zaak waarop het Erfpachtrecht rust geheel of ten dele in ondererfpacht te geven zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College. Het College kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.
Aan de ondererfpachter komen ten aanzien van de zaak niet meer bevoegdheden toe dan de Erfpachter jegens de Gemeente heeft. De ondererfpacht gaat bij het einde van de erfpacht teniet, met dien verstande dat een afstand of vermenging van het erfpachtrecht niet ten nadele van de ondererfpachter werkt.

HOOFDSTUK 6. EINDE VAN HET ERFPACHTRECHT

ARTIKEL 6.1. EINDIGEN ERFPACHTRECHT

1. Behoudens het bepaalde in artikel 6.3 (doorlopen erfpacht), eindigt het erfpachtrecht door verloop van de termijn waarvoor het werd verleend, tenzij het recht ingevolge het bepaalde in artikel 6.2 (verlenging erfpacht) wordt verlengd.

Indien de erfpacht ingevolge het bepaalde in artikel 6.2 met een bepaalde termijn is verlengd, eindigt de erfpacht door verloop van die termijn, behoudens de toepassing van het bepaalde in artikel 6.3.

2. De Gemeente is slechts bevoegd het Erfpachtrecht op te zeggen op de wijze zoals aangegeven in de artikelen 7.2 (opzegging erfpachtrecht wegens tekortkoming en wanbetaling) en 8.1 (tussentijdse beëindiging in het algemeen belang).
3. De Erfpachter kan het Erfpachtrecht niet opzeggen, behoudens in geval van een doorlopende erfpacht als bedoeld in artikel 6.3.
4. De beëindiging of opheffing van het erfpachtrecht op andere dan de hiervoor bedoelde gronden - de omzetting van erfpacht in volle eigendom zoals bedoeld in artikel 9.1 daaronder begrepen- is slechts mogelijk in onderling overleg en met wederzijds goedvinden met schriftelijke toestemming van de Manager Vastgoed van de Gemeente.
5. De opzegging van het erfpachtrecht geschiedt bij exploit en tenminste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
6. Op de dag dat de erfpacht eindigt dienen de grond en de opstallen te zijn ontruimd en ter vrije beschikking van de Gemeente te zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten in de zin van artikel 5.6 en het eventuele retentierecht van de Erfpachter.

ARTIKEL 6.2. VERLENGING/HERUITGIFTE ERFPACHT

1. Tenzij het algemeen belang of andere, zwaarwichtige belangen (gemeentelijk beleid daaronder begrepen) zich daartegen verzetten, zal de Gemeente op verzoek van de Erfpachter de erfpacht verlengen (of overgaan tot heruitgifte), waarbij:
 - (a) de canon overeenkomstig artikel 4.1. van de Algemene Erfpachtvoorwaarden wordt vastgesteld;
 - (b) de alsdan geldende Algemene Erfpachtvoorwaarden van toepassing worden verklaard;
 - (c) voor een periode die gelijk of korter is aan de in artikel 3.1.1 bedoelde periode.
2. Het verzoek tot verlenging (heruitgifte daaronder mede begrepen) van de erfpacht dient door de Erfpachter bij aangetekend schrijven te worden gedaan, niet eerder dan tien jaar voorafgaande aan het tijdstip waarop de in lid 1 bedoelde erfpachttermijn eindigt dan wel - in geval de erfpacht al eerder werd verlengd - niet eerder dan tien jaar voorafgaand aan het tijdstip waarop de verlengde erfpacht eindigt, en niet later dan vijf jaren voor het verstrijken van de duur van het erfpachtrecht.
3. De Gemeente deelt de Erfpachter binnen zes maanden na ontvangst van het in lid 2 bedoelde verzoek schriftelijk mede of zij al dan niet bereid is na het verstrijken van bedoelde termijn de erfpacht te verlengen en zo ja, onder welke voorwaarden.
4. Indien de Gemeente verklaart in te stemmen met een verlenging van de erfpacht, dient de Erfpachter binnen zes maanden na ontvangst van die mededeling van de Gemeente schriftelijk aan de Gemeente te berichten of hij van deze verlenging gebruik maakt.

5. Bericht de Erfpachter dat hij afziet van verlenging of heeft hij de gestelde termijn als bedoeld in het vierde lid zonder tegenbericht van zijn kant laten verstrijken, dan vervalt de mogelijkheid van verlenging.
6. Bij verlenging van de termijn waarvoor het Erfpachtrecht is verleend, zal de canon worden berekend op dezelfde wijze als bij de aanvang van de erfpacht, gebaseerd op de actuele marktwaarde van de Onroerende Zaak. De marktwaarde van de Onroerende Zaak wordt bepaald op de wijze zoals vermeld in de op dat moment geldende Nota Grondprijzen en Grondprijzenbrief.

ARTIKEL 6.3. EINDE ERFPACHT NA VERLOOP VAN DE TERMIJN (DOORLOPEN ERFPACHT)

1. Wanneer de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, is verstreken en de Erfpachter de zaak niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft de erfpacht doorlopen, tenzij de Gemeente uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat zij de erfpacht als geëindigd beschouwt. De vervallen verlengingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 6.2, vijfde lid, geldt als mededeling van de Gemeente dat zij de erfpacht op het in artikel 6.2 lid 4 bedoelde moment als geëindigd beschouwt in de zin van het in de vorige volzin bepaalde.
2. Indien de Gemeente binnen de in lid 1 genoemde termijn van zes maanden schriftelijk van het einde van de erfpacht heeft doen blijken, is Erfpachter verplicht binnen drie maanden na ontvangst van die kennisgeving de grond en de zich daarop bevindende opstallen te ontruimen en ter beschikking van de Gemeente te stellen, behoudens de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten zoals bedoeld in artikel 5.6 en behoudens het eventuele retentierecht van de Erfpachter.
3. De Gemeente en de Erfpachter kunnen de op grond van het eerste lid doorgelopen erfpacht opzeggen. De opzegging van het Erfpachtrecht geschiedt bij exploit en tenminste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

ARTIKEL 6.4. VERGOEDINGSRECHT BIJ EINDE ERFPACHT

1. Na het einde van het Erfpachtrecht door het verstrijken van de termijn waarvoor het recht werd gevestigd dan wel door het doen van de mededeling casu quo opzegging als bedoeld in artikel 6.3, gaan de grond en de zich daarop bevindende opstallen in volle eigendom over aan de Gemeente tegen een nader in onderling overleg te bepalen vergoeding, behoudens het bepaalde in de volgende leden.
2. De voormalige Erfpachter heeft - behoudens in de gevallen zoals genoemd in het volgende lid - recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht dan wel die van de Gemeente tegen een vergoeding zijn overgenomen.
3. In afwijking van het vorenstaande, heeft de Erfpachter geen recht op de in het eerste lid bedoelde vergoeding:
 - a. indien de in erfpacht gegeven grond anders gebruikt wordt dan voor woningbouw;

- b. indien de Erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
 - c. voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.
4. Mocht voor het einde van het erfpachtrecht tussen partijen geen overeenstemming bestaan over de hoogte van de vergoeding, dan bepalen drie deskundigen, te benoemen op de bij het zesde lid van artikel 8.2 voorgeschreven wijze, het bedrag dat aan de Erfpachter toekomt als vergoeding van de waarde van de opstallen. De kosten op de uitspraak ingevolge dit artikel benoemde deskundigen vallende, komen voor de helft ten laste van de Gemeente en voor de helft ten laste van de Erfpachter. De Erfpachter is eveneens bevoegd het geschil aan de gewone rechter voor te leggen.
 5. De Gemeente is bevoegd van de door haar ingevolge dit artikel aan de Erfpachter verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen zij uit hoofde van de erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft.
 6. De uitkering van de vergoeding aan de Erfpachter heeft plaats zodra de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de Gemeente is gesteld, behoudens de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten als bedoeld in artikel 5.6.
 7. De Erfpachter heeft een retentierecht op de in erfpacht uitgegeven zaak totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.

ARTIKEL 6.5. WEGNEEMRECHT ERFPACHTER

De Erfpachter is bevoegd zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij of na het einde daarvan de gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de Gemeente tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen weg te nemen, mits hij de in erfpacht uitgegeven zaak in de oude toestand terugbrengt, behoudens natuurlijke veroudering.

Maakt de Erfpachter van deze bevoegdheid geen gebruik, dan vervallen ook deze zaken bij het eindigen van de erfpacht aan de Gemeente zonder dat de Gemeente tot enige vergoeding van de waarde van deze zaken gehouden is. Het bepaalde in artikel 6.4 lid 3 sub c. is alsdan van toepassing.

ARTIKEL 6.6. ONTRUIMING

1. Indien bij het einde van de erfpacht de grond en de opstallen niet tijdig door de Erfpachter zijn ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit kracht van de grosse van de erfpachtakte kunnen doen bewerkstelligen.
2. De Gemeente dient bij de ontruiming de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten zoals bedoeld in artikel 5.6 te respecteren. De Gemeente is echter te allen tijde bevoegd de genoemde gebruiksrechten met inachtneming van de wettelijke bepalingen te beëindigen.
3. Indien de erfpacht van de grond die voor andere dan woondoeleinden werd aangewend is geëindigd door het verstrijken van de termijn waarvoor het recht werd gevestigd dan wel door het doen van de mededeling casu quo opzegging als bedoeld in artikel 6.3, is de Erfpachter verplicht deze voor eigen rekening te ontdoen van alle daarop gemaakte inrichtingen indien

zulks door de Gemeente wordt gevorderd en dit niet door rechtmatig verkregen gebruiksrechten van derden, zoals bedoeld in artikel 5.6, wordt verhinderd.

HOOFDSTUK 7 TEKORTKOMING ERFPACHTER

ARTIKEL 7.1. VERZUIM ERFPACHTER

1. Voor zover in de algemene of bijzondere voorwaarden voor de voldoening aan enige verplichting een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, is de Erfpachter door het enkele verloop van die termijn in verzuim, zonder dat daartoe nog enige ingebrekestelling is vereist. Indien de Erfpachter enige andere verplichting uit hoofde van de erfpacht niet nakomt, zal hij door de Gemeente bij een schriftelijke aanmaning in gebreke worden gesteld waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld. Indien nakoming binnen die termijn uitblijft, is de Erfpachter van rechtswege in verzuim zonder dat daartoe nog enige nadere ingebrekestelling is vereist.
2. Indien aan de eis van de Gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de algemene of bijzondere voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door het College in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, is de Gemeente bevoegd zich tot de rechter te wenden teneinde te worden gemachtigd om in de plaats van de Erfpachter en op zijn kosten de herstelling, verandering of verwijdering uit te voeren of te doen uitvoeren.

ARTIKEL 7.2. OPZEGGING ERFPACHTRECHT WEGENS TEKORTKOMING EN WANBETALING

1. Indien de Erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige andere verplichting, voortvloeiend uit de algemene of bijzondere voorwaarden, is de Gemeente bevoegd de erfpacht op te zeggen. Als "in ernstige mate tekortschieten" wordt in ieder geval en in aanvulling daarop aangemerkt het - behoudens daartoe verleende schriftelijke toestemming door het College - niet door de Erfpachter zelf gebruiken van de grond en/of opstallen voor het doel en het gebruik waarvoor ze in erfpacht zijn uitgegeven. In de bijzondere voorwaarden kan worden beschreven wat onder "in ernstige mate tekortschieten" verstaan wordt. De Gemeente is in dat geval gerechtigd van de Erfpachter tevens vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
2. Het College geeft de Erfpachter, de hypotheekhouder(-s) en diegenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven schriftelijk kennis van het voornemen tot opzegging van de erfpacht, met dien verstande dat het achterwege blijven van deze kennisgeving de geldigheid van de opzegging niet aantast, noch leidt tot enige verplichting tot schadevergoeding van de Gemeente.
3. Alvorens de Gemeente overgaat tot opzegging van de erfpacht wordt de Erfpachter in de gelegenheid gesteld om binnen een door het College te bepalen termijn de oorzaak voor de voorgenomen opzegging weg te nemen,

- met vergoeding aan de Gemeente van de in het eerste lid bedoelde kosten, schade en rente. Deze mededeling wordt bij aangetekend schrijven gedaan.
4. Indien de oorzaak voor de opzegging niet binnen de aangezegde termijn geheel is weggenomen, zal de opzegging van de erfpacht door de Gemeente aan de Erfpachter bij exploit kunnen geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één maand.
Het exploit van opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
 5. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan diegenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven.
 6. Indien voor de dag waarop de erfpacht eindigt de oorzaak van de opzegging wordt weggenomen en voor die dag bovendien aan de Gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, zijn aan het besluit tot opzegging en aan de aan de Erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
 7. Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de Erfpachter.
 8. Wanneer het Erfpachtrecht in een splitsing in appartementsrechten is betrokken kan de in lid 1 van dit artikel bedoelde opzegging wegens verzuim in betaling van de canon slechts gedaan worden indien de gehele canon over twee achtereenvolgende jaren onbetaald is gebleven. Rust op een of meer appartementsrechten een beslag of een beperkt recht, dan is het bepaalde in lid 5 van overeenkomstige toepassing met betrekking tot dit beslag of beperkt recht.
Is het voor een appartementsrecht verschuldigde deel van de canon over twee achtereenvolgende jaren onbetaald gebleven, dan kan het betreffende appartementsrecht door de rechter op vordering van de Gemeente aan haar worden toegewezen. De dagvaarding moet op straffe van niet-ontvankelijkheid binnen acht dagen worden betekend aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het appartementsrecht in de openbare registers staan ingeschreven. Dit appartementsrecht gaat alsdan op de Gemeente over door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis waarbij de toewijzing is uitgesproken. Het bepaalde in artikel 8.1 is voorts van toepassing.

ARTIKEL 7.3. GEVOLGEN VAN DE BEËINDIGING WEGENS TEKORTKOMING EN WANBETALING

1. Indien het erfpachtrecht ingevolge het eerste lid van artikel 7.2 is opgezegd dan wel het appartementsrecht ingevolge het achtste lid van artikel 7.2 aan de Gemeente is toegewezen, zal de Gemeente de waarde daarvan aan de gewezen Erfpachter respectievelijk de gewezen appartementseigenaar (hierna te noemen: de Erfpachter) vergoeden na aftrek van hetgeen zij uit

- hoofde van de erfpacht van de gewezen Erfpachter dan wel de gewezen appartementseigenaar te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Het bedrag van de vergoeding wordt door het College vastgesteld en schriftelijk ter kennis gebracht aan de Erfpachter.
2. Bij het vaststellen van de omvang van de vergoeding is het bepaalde in artikel 6.4, leden 2 en 3 (Vergoedingsrecht bij einde erfpacht) en in artikel 8.2, leden 2 en 3 (Schadevergoedingsregeling bij tussentijdse beëindiging in het algemeen belang) van overeenkomstige toepassing.
 3. Bij de vaststelling van het bedrag van de vergoeding als bedoeld in de voorgaande leden van dit artikel wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmede is aangevangen, nadat de Erfpachter het schrijven als bedoeld in het tweede lid van artikel 23 heeft ontvangen.
 4. Indien de Erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan het College. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen. Deze deskundigen worden benoemd op de wijze zoals is bepaald in artikel 8.2, lid 6 (Schadevergoedingsregeling bij tussentijdse beëindiging in het algemeen belang). De kosten, op de uitspraak der ingevolge dit artikel benoemde deskundigen vallende, komen ten laste van de Erfpachter. De Erfpachter is eveneens bevoegd het geschil aan de gewone rechter voor te leggen.
 5. De Gemeente keert de schadevergoeding aan de Erfpachter uit na aftrek van hetgeen de Erfpachter aan de Gemeente met betrekking tot het Erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog is verschuldigd alsmede na aftrek van de voor haar rekening komende kosten van de opzegging en de vaststelling van de vergoeding.
 6. De in de voorgaande leden vermelde verplichting tot vergoeding geldt niet indien op het tijdstip van opzegging dan wel op het tijdstip waarop het vonnis in kracht van gewijsde is gegaan aan het College een voorstel is gedaan om het Erfpachtrecht te beëindigen om redenen van algemeen belang als bedoeld in het tweede lid van artikel 8.1, totdat dit voorstel door het College is afgewezen.
Indien het voorstel wordt toegewezen en het Erfpachtrecht wordt beëindigd om redenen van algemeen belang, heeft de gewezen Erfpachter dan wel de gewezen appartementseigenaar recht op een schadeloosstelling als bedoeld in artikel 8.2, zulks onder aftrek van hetgeen de Gemeente uit hoofde van de erfpacht van de gewezen Erfpachter dan wel de gewezen appartementseigenaar te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Indien het voorstel wordt afgewezen, dient binnen zes maanden nadat het besluit tot afwijzing is genomen alsnog een vaststelling van de vergoeding plaats te vinden op de wijze als in de voorgaande leden van dit artikel is bepaald.

7. Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de grond en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten in de zin van artikel 5.6 en het eventuele retentierecht van de Erfpachter.

HOOFDSTUK 8 TUSSENTIJDSE BEËINDIGING IN HET ALGEMEEN BELANG

ARTIKEL 8.1. TUSSENTIJDSE BEËINDIGING IN HET ALGEMEEN BELANG

1. De Gemeente kan het Erfpachtrecht te allen tijde geheel of gedeeltelijk beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging nadat het College een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
2. Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht doet een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan het College. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die beëindiging van het recht in het algemeen belang vergen. Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht geeft de Erfpachter en de hypotheekhouder(-s) kennis van het voorstel bij exploit of aangetekend schrijven.
Het College neemt geen besluit omtrent het voorstel zolang niet tenminste één maand sedert de dagtekening van de kennisgeving is verstreken.
3. Indien het College besluit tot beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang, stelt het tevens de dag vast, waarop het Erfpachtrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar.
Tussen de dag van het besluit en de dag waarop het recht van de erfpacht eindigt moet een tijdsruimte van tenminste achttien maanden liggen.
4. De opzegging zal binnen acht dagen worden betekend aan diegenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven, met dien verstande dat het achterwege blijven van deze betekening de geldigheid van de opzegging niet aantast, noch leidt tot een verplichting tot schadevergoeding van de Gemeente jegens de bedoelde beperkt gerechtigden en beslagleggers.
5. Indien het Erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel is de Gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met een verwijzing naar het besluit en naar de krachtens dit artikel aan de Erfpachter gedane opzegging.

ARTIKEL 8.2. SCHADEVERGOEDINGSREGELING BIJ TUSSENTIJDSE BEËINDIGING IN HET ALGEMEEN BELANG

1. Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 8.1 (Tussentijdse beëindiging in het algemeen belang), vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Omgevingswet.
Het bedrag van de vergoeding wordt door het College vastgesteld en schriftelijk ter kennis gebracht aan de Erfpachter.
2. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met het doel en het gebruik waarvoor de grond en/of de daarop gestichte opstallen in erfpacht zijn uitgegeven is gesticht dan wel hetgeen in strijd met enige andere bepaling of voorwaarde vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte van 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, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte van wijziging van het erfpachtrecht, op de grond of in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij het College daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend.

3. Bij de vaststelling van de waarde van de opstallen van het erfpachtrecht zal de verkoopwaarde daarvan in aanmerking worden genomen, waarbij in het bijzonder gelet zal worden op de looptijd die het Erfpachtrecht nog geduurd zou hebben.
4. Bij de vaststelling van het bedrag van de schadevergoeding als bedoeld in het eerste lid van dit artikel wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmede is aangevangen, nadat overeenkomstig het bepaalde in het tweede lid van artikel 8.1 het voornemen ter kennis van de Erfpachter is gebracht dat aan het College zal worden voorgesteld om een besluit te nemen als bedoeld in het eerste lid van dat artikel. Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding kunnen betrokken worden de omstandigheden dat de opstallen na het verstrijken van de termijn waarvoor het erfpachtrecht is verleend, vervallen aan de Gemeente zonder dat de Gemeente tot enige vergoeding van de waarde gehouden is, een en ander zoals bedoeld in artikel 6.5 juncto artikel 6.4 lid 3 sub c.
5. Indien de Erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan het College. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen.
6. De deskundigen worden benoemd door het College van Burgemeester en Wethouders en de Erfpachter gezamenlijk. Indien partijen het over de benoeming niet eens kunnen worden, zal één deskundige worden benoemd door de Gemeente en één door de Erfpachter en zullen de beide aldus benoemde deskundigen een derde deskundige benoemen. De benoeming van een deskundige door de Erfpachter zal moeten geschieden binnen één maand nadat aan de Erfpachter kennis is gegeven van de benoeming van een deskundige door de Gemeente; de benoeming van de derde deskundige zal moeten geschieden binnen twee maanden na die kennisgeving. Indien partijen ook op deze wijze niet tot benoeming geraken zal benoeming op verzoek van de meest gereede partij door de voorzieningenrechter te Maastricht geschieden. De kosten, op de uitspraak der ingevolge dit artikel benoemde deskundigen vallende, komen ten laste van de Gemeente. De Erfpachter is eveneens bevoegd het geschil aan de gewone rechter voor te leggen.
7. De Gemeente keert de schadevergoeding aan de Erfpachter uit na aftrek van hetgeen de Erfpachter aan de Gemeente met betrekking tot het Erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog is verschuldigd.
8. De uitkering van de schadevergoeding aan de Erfpachter heeft plaats zodra de grond met de opstallen ontruimd en ter vrije beschikking van de

Gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten zoals bedoeld in artikel 15. De Gemeente is echter bevoegd om de door derden verkregen rechten met inachtneming van de wettelijke bepalingen te beëindigen.

De Erfpachter heeft het retentierecht op de in erfpacht uitgegeven zaak totdat hem de hem verschuldigde vergoeding is betaald.

HOOFDSTUK 9: OMZETTING ERFPACHT IN VOLLE EIGENDOM

ARTIKEL 9.1. VERKOOP BLOOT-EIGENDOM

De Erfpachter kan aan de Gemeente een schriftelijk verzoek doen tot omzetting van de erfpacht in volle eigendom. De Erfpachter heeft een voorkeursrecht tot koop van de bloot-eigendom als de gemeente de bloot-eigendom wil verkopen. Het verzoek moet met redenen zijn omkleed. Op het verzoek en de behandeling ervan is hoofdstuk 2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2024 of de daarvoor in de plaats getreden regeling(-en) van overeenkomstige toepassing. Op de verkoop van bloot-eigendom van de gemeente Maastricht zijn het Maastrichtse Grond- en Vastgoedbeleid en de Algemene Verkoopvoorwaarden 2024 van toepassing.

HOOFDSTUK 10. BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE BOUW VAN WONINGEN EN BEDRIJFSRUIMTEN

10.1. DUURZAAM BOUWEN

1. Bij de realisatie van een bouwplan dient gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.
2. Erfpachter neemt een inspanningsverplichting op zich om duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen. De Erfpachter bespreekt de mogelijkheden om zijn bouwplan duurzamer te maken en zijn verwachte energiebehoefte door middel van duurzame energiebronnen te dekken, vóór het door Erfpachter ondertekenen van de concept-uitgifteovereenkomst, met de gemeentelijke duurzaamheidscoördinator.
3. Op het Limburgse elektriciteitsnet is er sinds juni 2022 sprake van "transportschaarste" (lees: tekort aan capaciteit en ruimte), met "netcongestie" (lees: filevorming) tot gevolg. Dit wil zeggen dat op piekmomenten het stroomnet voor zowel afname van elektriciteit als teruglevering van opgewekte elektriciteit ("invoeding") overbelast is. Aanvragen voor zogenaamde grootverbruikersaansluitingen (groter dan 3x 80 Ampère) voor bijvoorbeeld studenten- of zorgcomplexen of bedrijven komen vanwege de genoemde transportschaarste op een wachtlijst te staan. Indien voor de bouwplanrealisatie en het gebruik van het bouwplan na oplevering, naast de in artikel 10.1.2 bedoelde duurzaamheidsmaatregelen een grootverbruikersaansluiting nodig is, dan adviseert de Gemeente Erfpachter om deze zo vroeg mogelijk aan te vragen bij de regionale netbeheerder, Enexis.

Het (zoveel als mogelijk duurzaam) voorzien in de energiebehoefte en het verkrijgen van een aansluiting op het elektriciteitsnet is volledig voor eigen rekening en risico van Erfpachter.

10.2 GRONDVERPLAATSINGEN

Afvoer-, transport en stortkosten met betrekking tot vrijkomende grond als gevolg van bouwactiviteiten in het kader van de opstalrealisatie komen ten laste van de Erfpachter.

10.3 ARCHEOLOGIEBELEID

1. De Gemeente neemt in het Omgevingsplan bepalingen op over archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 3 Besluit Kwaliteit Leefomgeving). Uitgangspunt van het archeologisch beleid is dat archeologische monumenten zo veel mogelijk *in situ* (op de aangetroffen locatie) bewaard moeten blijven. Wanneer dit door activiteiten met een bodemverstorend aspect niet mogelijk blijkt, is de erfpachter/initiatiefnemer van deze activiteiten verplicht zorg te dragen voor het *ex situ* (buiten de aangetroffen locatie) veiligstellen van de archeologische monumenten. De Gemeente schrijft voor welke vorm en omvang het benodigde archeologisch onderzoek dient te krijgen. Alle kosten die zijn verbonden aan de uitvoering van de archeologische onderzoeken, uitwerkingen en rapportages van de resultaten daarvan en deponering van vondsten en documentatie door een gecertificeerde archeologische firma, zijn voor rekening en verantwoordelijkheid van de erfpachter/initiatiefnemer. Daarnaast zijn aan het opstellen van het verplichte programma van eisen en de beoordeling van de rapportages door de Gemeente legeskosten verbonden, die eveneens door de Erfpachter/initiatiefnemer voldaan moeten worden.
2. Enkel wanneer de Gemeente een archeologische selectiebesluit afgeeft waarin de locatie wordt vrijgesteld van (verder) archeologisch onderzoek, kan worden gestart met de bodemversturende activiteiten.
3. Ook wanneer de locatie is vrijgesteld van (verder) archeologisch onderzoek, blijft de wettelijke meldingsplicht van kracht (artikel 19.3 Omgevingswet). Dit houdt in dat wanneer de erfpachter/initiatiefnemer vondsten en/of resten aantreft waarvan niet uit te sluiten is dat deze van archeologische ouderdom zijn (ouder dan vijftig (50) jaar), hij verplicht is deze zo spoedig mogelijk te melden bij de Gemeente. De werkzaamheden dienen te worden stilgelegd tot een beoordeling en, indien nodig, documentatie van de vondsten *in situ* door een gemeentelijk archeoloog heeft kunnen plaatsvinden.

10.4 PUBLIEKRECHTELIJKE PROCEDURES

Indien planrealisatie niet mogelijk is vanwege besluitvorming door de Gemeente in het kader van de te voeren publiekrechtelijke (planologische) procedures waardoor een omgevingsvergunningaanvraag in afwijking van het geldende Omgevingsplan niet gehonoreerd wordt dan wel ongedaan gemaakt wordt, zal de Erfpachter geen recht op enige vergoeding in wat voor vorm dan ook hebben. In het geval de levering wordt uitgesteld tot het moment waarop een Bruikbare Omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit bouwen is

verkregen, is wettelijke rente verschuldigd ex artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (of artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek indien de Erfpachter handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf of een rechtspersoon is).

ARTIKEL 10.5 AFBOUWCERTIFICAAT

Bij realisatie van woningbouwplannen ten behoeve van particulieren - niet zijnde eigenbouwers - dient een kopie van een certificaat te worden afgegeven aan de gemeente op basis van een afbouwgarantie of insolventieverzekering door of bij een gerenommeerde verzekeraar ten behoeve van particuliere Erfpachter of verenigingen van eigenaren, zulks voor zover deze bepaling niet in strijd is met hetgeen is bepaald in of op basis van artikel 122 van de Woningwet of een bij wetwijziging daarvoor in de plaats komend artikel.

HOOFDSTUK 11. SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 11.1. INSTELLEN VAN RECHTSVORDERINGEN

Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de Gemeente als dat van de Erfpachter betreft, is ieder van hen bevoegd mits hij of zij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

Artikel 11.2. Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1. Voor zover niet anders is/wordt vermeld, beogen partijen derdenwerking ten aanzien van de rechten en verplichtingen uit hoofde van de algemene en bijzondere voorwaarden.
2. Voor zover uit de algemene en/of de bijzondere voorwaarden verplichtingen voor een der partijen voortvloeien om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of het Erfpachtrecht, die niet reeds als onderdeel van het Erfpachtrecht de rechtsopvolgers van de betreffende partij verbinden, worden die verplichtingen gevestigd als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6: 252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Mede gebonden zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen. Het voorgaande is niet van toepassing op beperkingen van een van partijen in de bevoegdheid tot het vervreemden of bezwaren.
3. Voor zover uit de algemene en/of bijzondere voorwaarden verplichtingen voor de Erfpachter voortvloeien, die niet als onderdeel van het Erfpachtrecht de rechtsopvolger(-s) van de betreffende partij verbinden en die niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, dient de Erfpachter deze verplichtingen bij wege van kettingbeding bij de overdracht van de erfpacht of een gedeelte daarvan ten behoeve van de Gemeente op te leggen aan en te laten aannemen door zijn rechtsopvolger(-s). De in de vorige volzin opgelegde verplichting geldt eveneens in geval van de bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.
4. Het in de leden 1 tot en met 3 bepaalde geldt niet indien en voor zover dwingendrechtelijke voorschriften van publiekrechtelijke en/of administratiefrechtelijke aard zich hiertegen mochten verzetten.

ARTIKEL 11.3. PUBLIEKRECHTELIJKE POSITIE GEMEENTE

Het in deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2024 bepaalde en de bij uitgifte opgenomen bijzondere voorwaarden laten de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente, en de daarin te betrachten objectiviteit, onverlet. Derhalve prevaleren in deze objectieve afwegingen de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente ten opzichte van de privaatrechtelijke aspecten van de bepalingen in deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2024.

ARTIKEL 11.4. NIET-TOEPASBAARHEID VAN BEPALINGEN

Indien en voor zover in de rechtsverhouding tussen de Gemeente en de Erfpachter een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

ARTIKEL 11.5. ALGEMENE VERORDENING GEGEVENSBESCHERMING & WET OPEN OVERHEID

De persoonsgegevens opgenomen in het Aanbod, de Overeenkomst en andere persoonsgegevens die voorkomen in de documenten waarop deze Algemene Voorwaarden zien zullen worden verwerkt overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming en de daarop betrekking hebbende regels en privacyreglementen van de Gemeente.

Het Aanbod of de Overeenkomst kan als openbare bijlage bij een openbaar Collegevoorstel en/of Raadsvoorstel worden gevoegd. Handtekeningen en de persoonsgegevens van particuliere Erfpachters worden daarbij door de Gemeente niet openbaar gemaakt.

ARTIKEL 11.6. ALGEMENE TERMIJNENWET

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de Algemene Erfpachtvoorwaarden en in de bijzondere voorwaarden van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 11.7. INWERKINGTREDING

De Algemene erfpachtvoorwaarden treden in werking zodra deze bekend zijn gemaakt op de gemeentelijke website.

ARTIKEL 11.8. CITEERTITEL

Dit besluit kan worden aangehaald onder de titel van: "Algemene Erfpachtvoorwaarden van de Gemeente Maastricht 2024"