

Notariaat **Versteeg Giesbers & Steegmans**  
Postbus 67  
6200 AB MAASTRICHT  
Tel.: 043 - 3298100  
Fax: 043 - 3298111  
E-mail: info@vrijthofnotarissen.nl

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE UITGIFTE IN  
ERFPACHT VAN (BOUW-)TERREINEN EN ANDER  
(GEBOUWD) ONROEREND GOED VAN  
DE GEMEENTE MAASTRICHT 2013**

zoals vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maastricht bij besluit van 27 augustus 2013 juncto het besluit van de Raad van de gemeente Maastricht van 24 september 2013 (nummer 91-2013).

Deze algemene voorwaarden zijn neergelegd in een akte, verleden voor notaris mr. B.L.W.P. Versteeg te Maastricht op 3 oktober 2013. Een afschrift van die akte werd ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register 4 deel 63395 nummer 152 op 4 oktober 2013.

De "Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van (bouw-)terreinen en ander (gebouwd) onroerend goed van de gemeente Maastricht 2013" luiden als volgt:

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE UITGIFTE IN ERFPACHT VAN  
(BOUW-)TERREINEN EN ANDER (GEBOUWD) ONROEREND GOED  
VAN DE GEMEENTE MAASTRICHT 2013**

**ARTIKEL 1. ALGEMEEN**

1. De uitgifte in erfpacht geschiedt na een daartoe strekkend besluit van het College van Burgemeester en Wethouders:
  - 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.
2. Als algemene voorwaarden gelden deze en de navolgende bepalingen voorzover daarvan niet wordt afgeweken bij of krachtens een afzonderlijk besluit van het College van Burgemeester en Wethouders. 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 recht van erfpacht; alsmede
  - d. de datum waarop het recht van erfpacht ingaat.

3. De algemene voorwaarden kunnen gedurende de looptijd van de erfpacht niet tussentijds eenzijdig worden gewijzigd.

#### **ARTIKEL 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 recht van erfpacht 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. niet is bezwaard met andere voor de erfpachter kenbare of bekende gebreken;
  - d. vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
  - e. 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. 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 onderzoek over de chemische kwaliteit van de bodem en/of de bouwkundige staat van de opstal. De (aanstaande) erfpachter wordt door de Gemeente in de gelegenheid gesteld zelf desgewenst nader onderzoek naar bijvoorbeeld milieukundige, bouwkundige of fysieke aspecten uit te (doen) voeren. Indien de onroerende zaak ongeschikt is voor de overeengekomen functie of het overeengekomen gebruik hebben de (aanstaande) 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 genoemde redenen 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.
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 zaak, behoudens in geval van het 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. HOOFDELIJKE VERBONDENHEID EN ONDEELBAARHEID**

1. Indien het recht van erfpacht 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, voorzover 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 recht van erfpacht 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 recht van erfpacht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.
4. Wanneer een recht van erfpacht 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 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 in op het tijdstip van inschrijving van de akte in de openbare registers.  
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 interessen en het vorderen van nakoming, tenzij het niet(-tijdig) verlijden van de notariële akte niet aan de (aspirant-)erfpachter kan worden toegerekend. 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.
  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 4, lid 1) of vervroegde ingebruikname (artikel 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 worden 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.
  6. De overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht zal met inachtneming van het in dit artikel bepaalde voorts ontbonden kunnen worden verklaard in indien niet voor de in de overeenkomst genoemde datum een bruikbare omgevingsvergunning is verkregen. Onder een bruikbare omgevingsvergunning wordt verstaan een door het College van Burgemeester en Wethouders verleende omgevingsvergunning (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, en (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.  
Op vervulling van een de hiervoor omschreven voorwaarde kan zowel de Gemeente als (aanstaande) erfpachter zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een aangetekende brief. Deze mededeling dient uiterlijk op de voorlaatste dag van de in de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht genoemde termijn in het bezit van de wederpartij te zijn.

#### **ARTIKEL 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 recht van erfpacht, 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 Gemeente.

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 recht van erfpacht 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.

#### **ARTIKEL 6. 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 aflevering van het erfpachtrecht (artikel 4, lid 1) een canon verschuldigd. Het bedrag van de canon wordt voor de eerste keer door de Gemeente vastgesteld tegelijk met het besluit tot uitgifte. De jaarlijkse canon is gelijk aan een percentage, dat het gemiddelde is van de rente waartegen gedurende de laatste vijf jaren door de Gemeente leningen op langere termijn zijn aangegaan, van de marktwaarde van de onroerende zaak die wordt bepaald door middel van een openbare biedprocedure, een aanbestedingsprocedure mede daaronder begrepen, of taxatie door een onafhankelijke deskundige. De canon is exclusief kosten in verband met een eventueel te verlenen omgevingsvergunning, zoals leges, en exclusief kostenverhaal op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Bij vervroegde ingebruikneming van de onroerende zaak zoals bedoeld in artikel 4 lid 2 is de canon verschuldigd vanaf het moment van de vervroegde ingebruikneming. De erfpachter zal de daaruit voor de Gemeente voortvloeiende rentederving aan de Gemeente voldoen bij het passeren van de notariële akte van vestiging.
2. De canon moet telkenjare bij vooruitbetaling op een 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 voorzover 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 van Burgemeester en Wethouders 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 van Burgemeester en Wethouders besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste vijf maal 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 interessen alsmede tot vordering van nakoming.

#### **ARTIKEL 7. 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 recht van erfpacht en vervolgens telkens na verloop van vijf jaar na de eerste op de laatst voorafgaande herziening volgende vervaldatum als bedoeld in artikel 6 lid 2.
2. Bij een herziening als bedoeld in lid 1 is de jaarlijks door de erfpachter te betalen canon gelijk aan een percentage van de ten tijde van de herziening door de Gemeente opnieuw vast te stellen marktwaarde van de onroerende zaak, overeenkomende met de rentevoet welke het gemiddelde is van de rente waartegen gedurende de laatste vijf jaren door de Gemeente leningen op langere termijn zijn aangegaan. Een eventuele stijging van de opnieuw vast te stellen marktwaarde van de onroerende zaak ten opzichte van de daarvóór vastgestelde marktwaarde zal zijn gebonden aan een maximum te bepalen door toepassing van de prijsindex van de productie van gebouwen (totaal nieuwbouw en overige bouw), zoals dit indexcijfer door het Centraal Bureau voor de Statistiek of een daarvoor in de plaats getreden instelling wordt gepubliceerd. De herziene canon zal niet lager zijn dan de laatstelijk voor herziening geldende canon.
3. Het voornemen tot herziening van de canon alsmede het bedrag van de herziene canon wordt uiterlijk op een december van het kalenderjaar waarin 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 zoals genoemd in artikel 6 lid 2. Indien in de bijzondere voorwaarden een andere vervaldatum is bepaald, geschiedt de kennisgeving van de herziening uiterlijk twee 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 11; 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 een taxatie van de marktwaarde van de onroerende zaak door een

onafhankelijke deskundige overeenkomstig het in artikel 6, 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 4 (vormvoorschriften en kosten; aanvang erfpacht).

#### **ARTIKEL 8. AFKOOP VAN DE CANON**

1. Het College van Burgemeester en Wethouders kan vóór de uitgifte op schriftelijk verzoek van de erfpachter met de erfpachter overeenkomen dat alle nog niet vervallen erfpachtcanons over de in artikel 1 sub c genoemde erfpachttermijn van veertig jaar casu quo alle nog niet vervallen erfpachtcanons over de eerste vijftig jaar van de in artikel 1 sub b bedoelde erfpachttermijn door betaling van een bedrag ineens (de afkoopsom) worden voldaan.
2. 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 7 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 7 lid 1 genoemde perioden verstreken zijn of zullen verstrijken aan het College van Burgemeester en Wethouders 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.
3. Na ommekomst van de eerste vijftig jaren zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel dan wel na ommekomst van de vijftig jaren bij een afkoop omstreeks het herzieningstijdstip als bedoeld in lid 2 van dit artikel kan de erfpachter om afkoop van de canonverplichting verzoeken voor de resterende looptijd van de erfpachttermijn. Een verzoek daartoe moet uiterlijk zes maanden voor afloop van het kalenderjaar waarin de vijftig jaarstermijn verstreken is of zal verstrijken, aan de Gemeente worden gedaan.  
Uiterlijk vier maanden voor afloop van dat kalenderjaar deelt de Gemeente de erfpachter 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 wordt door het College van Burgemeester en Wethouders 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 wordt bepaald op een zodanig bedrag als naar het oordeel van het

College van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon, zijnde maximaal de waarde van de grond en opstallen op het moment van uitgifte dan wel - bij afkoop tijdens de looptijd van de erfpacht - op het moment van afkoop.

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 4 lid 2, is de afkoopsom verschuldigd vanaf het moment van de vervroegde ingebruikneming. De erfpachter zal de daaruit voor de Gemeente voortvloeiende rentederving aan haar voldoen bij het passeren van de notariële akte van vestiging.
8. Gedurende de periode waarvoor de erfpachter de canonverplichting heeft afgekocht blijft artikel 7 (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 7 onverkort van toepassing.

#### **ARTIKEL 9. TERUGBETALING AFKOOPSOM BIJ TUSSENTIJDSE BEËINDIGING**

1. Tussentijdse beëindiging van het recht van erfpacht geeft geen recht op terugbetaling of verrekening van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van het recht van erfpacht om redenen van algemeen belang (artikel 25) .
2. Het bedrag dat in geval van tussentijdse beëindiging van het recht van erfpacht om redenen van algemeen belang (artikel 25) wordt terugbetaald dan wel verrekend, is evenredig aan de periode waarvoor de afkoop nog gegolden zou hebben.

#### **ARTIKEL 10. 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 11. VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER**



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 recht van erfpacht bepaald.
2. Het is de erfpachter niet geoorloofd:
  - a. de onroerende zaak zonder toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders 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 van Burgemeester en Wethouders.

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 de door haar geleden schade.

3. Onverminderd de bepalingen van de Bouwverordening 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 zijn het College van Burgemeester en Wethouders 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 van Burgemeester en Wethouders 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 12. REALISATIE OPSTALLEN DOOR DE ERFPACHTER**

1. De erfpachter heeft de inspanningsverplichting zijn bouwplan zo duurzaam mogelijk te realiseren. De erfpachter bespreekt de mogelijkheden om zijn bouwplan duurzamer te maken in een zo vroeg mogelijk stadium van de ontwerpfase met de Gemeente. De erfpachter past in zijn ontwerp en bij de realisatie van zijn project zoveel als mogelijk de vaste en variabele maatregelen uit het Convenant Duurzaam Bouwen Gewest Maastricht en Mergelland versie januari 2001 of de daarvoor in de plaats getreden regeling toe, past zoveel mogelijk duurzaam geproduceerd hout toe en vermijdt zoveel als mogelijk metalen delen aan de buitenzijde van het gebouwde.
2. 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.
3. Op grond van het Gemeentelijk archeologiebeleid (vastgelegd in de beleidsnota "Springlevend verleden", raadsbesluit 45-2007) dient waar voorgeschreven een inventariserend veldonderzoek te worden uitgevoerd, waarvan de resultaten dienen te worden vastgelegd in het rapport verkennend archeologisch onderzoek. Op basis van de resultaten van het rapport kan een nader onderzoek worden ingesteld.

Wanneer bij de uitvoering van de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient op grond van artikel 53 Monumentenwet 1988 onmiddellijk de Gemeente geïnformeerd te worden en in de gelegenheid gesteld te worden onderzoek te verrichten.

De Gemeente is niet aansprakelijk voor geleden schade (waaronder vertragingsschade) als gevolg van dit onderzoek.

4. 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 bestemmingsplan niet gehonoreerd worden casu quo ongedaan gemaakt worden, zal de koper geen recht op enige vergoeding in wat voor vorm dan ook hebben. In het geval de vestiging wordt uitgesteld tot het moment waarop een bruikbare omgevingsvergunning is verkregen, is de wettelijke rente ex artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek (of artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek indien de koper handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf of rechtspersoon is) verschuldigd.
5. Bij realisatie van bouwplannen ten behoeve van particulieren - niet zijnde eigenbouwers - dient een certificaat te worden afgegeven op basis van een afbouwgarantie of insolventieverzekering door of bij een gerenommeerde verzekeraar ten behoeve van particuliere kopers of verenigingen van eigenaren, zulks voorzover deze bepaling niet in strijd is met hetgeen is bepaald in of op basis van artikel 122 van de Woningwet of een bij wetswijziging daarvoor in de plaats komend artikel.

### **ARTIKEL 13. 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 14. 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 van Burgemeester en Wethouders 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 voorzover 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 15. VERHURING EN VERPACHTING**

1. De erfpachter is slechts bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust of (een) gedeelte(-n) daarvan te verhuren of te verpachten na voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders. 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 20 (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 20.
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 bevoegdelijk 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 bezwaren de 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 21, verplicht de erfpachter zich met betrekking tot te sluiten huur- en pachtovereenkomsten dan wel te wijzigen of te verlengen bestaande huur- en pachtovereenkomsten, voorzover 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 erfpachtermijn ook in geval door de erfpachter niet om verlenging van de erfpacht als bedoeld in artikel 20 (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 bevoegdelijk door de erfpachter aangegane verhuur of verpachting verkregen rechten met inachtneming van de wettelijke bepalingen te beëindigen.

#### **ARTIKEL 16. SPLITSING VAN HET ERFPACHTRECHT**

1. De erfpachter is niet bevoegd zijn recht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders 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 van Burgemeester en Wethouders.
3. Het College van Burgemeester en Wethouders kan aan het verlenen van de in lid 1 en 2 bedoelde toestemming voorwaarden verbinden. Bij het verlenen van hun toestemming bepaalt het College van Burgemeester en Wethouders 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, tenzij het recht van erfpacht blijkt de akte van vestiging werd gevestigd op een voor bewoning te gebruiken onroerende zaak. -----  
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 van Burgemeester en Wethouders 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:
- de bepaling dat iedere appartementseigenaar instaat voor de nakoming van alle verplichtingen welke verband houden met zijn aandeel in het erfpachtrecht; alsmede
  - 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
  - de bepaling dat voor wijziging van de akte van splitsing alsmede voor splitsing van een appartementsrecht in appartementsrechten (ondersplitsing), voorafgaande toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders is vereist;
  - 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 aan de Gemeente door de erfpachter een gewaarmerkt afschrift van de splitsingsakte alsmede - indien van toepassing - het splitsingsreglement worden gezonden.

#### **ARTIKEL 17. OVERDRACHT, OVERGANG EN BEZWARING VAN HET ERFPACHTRECHT; ONDERERFPACHT**

- De overdracht of toedeling van het erfpachtrecht of een aandeel daarin (appartementsrecht) of de bezwaring van het erfpachtrecht of een aandeel daarin (appartementsrecht) met een recht van vruchtgebruik of een hypotheekrecht behoeft geen toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders, behoudens het bepaalde in lid 2.
- Voor overdracht of toedeling van een erfpachtrecht met een ander beoogd

gebruik dan wonen, is voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders vereist, tenzij het een executoriale verkoop door een schuldeiser betreft.

Het College van Burgemeester en Wethouders 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 casu quo de nieuwe erfpachter binnen twee maanden kennis te worden geven 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 ontlenen.
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 blijkens 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 aan de (voormalige) erfpachter en diens (beoogde) rechtsopvolger verstrekt.
5. De erfpachter is niet bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust geheel of ten dele in ondererfpacht te geven zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders. Het College van Burgemeester en Wethouders kunnen 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.

#### **ARTIKEL 18. VERZUIM ERFPACHTER**

1. Voorzover 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 van Burgemeester en Wethouders 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 19. EINDIGEN ERFPACHTRECHT**

1. Behoudens het bepaalde in artikel 21 (doorlopen erfpacht), eindigt het erfpachtrecht door verloop van de termijn waarvoor het werd verleend, tenzij het recht ingevolge het bepaalde in artikel 20 (verlenging erfpacht) wordt verlengd. Indien de erfpacht ingevolge het bepaalde in artikel 20 met een bepaalde termijn is verlengd, eindigt de erfpacht door verloop van die termijn, behoudens de toepassing van het bepaalde in artikel 21.
2. De Gemeente is slechts bevoegd het recht van erfpacht op te zeggen op de wijze zoals aangegeven in de artikelen 23 (opzegging erfpachtrecht wegens tekortkoming en wanbetaling) en 25 (tussentijdse beëindiging in het algemeen belang).
3. De erfpachter kan het recht van erfpacht niet opzeggen, behoudens in geval van een doorlopende erfpacht als bedoeld in artikel 21.
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 29 daaronder begrepen - is slechts mogelijk in onderling overleg en met wederzijds goedvinden met schriftelijke toestemming van de teammanager 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 15 en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

#### **ARTIKEL 20. VERLENGING ERFPACHT**

1. De Gemeente kan de termijn waarvoor het erfpachtrecht is verleend op verzoek van de erfpachter verlengen met een zodanige termijn en onder zodanige voorwaarden als zij zal bepalen. Tenzij het algemeen belang of andere, zwaarwichtige belangen zich daartegen verzetten, zal de Gemeente de erfpacht verlengen.
2. Het verzoek tot verlenging 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 recht van erfpacht 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, door een onafhankelijk deskundige te bepalen.

#### **ARTIKEL 21. 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 haar als geëindigd beschouwd.

De mededeling als bedoeld in artikel 20, vijfde lid, geldt als mededeling van de Gemeente dat zij de erfpacht op het in artikel 20 lid 4 bedoelde moment als geëindigd beschouwd 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 15 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 22. VERGOEDINGSRECHT BIJ EINDE ERFPACHT**

1. Na het einde van de erfpacht 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 21, 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 of van de Gemeente tegen vergoeding der waarde 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. voorzover 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 26 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 15.
  7. De erfpachter heeft een retentierecht op de in erfpacht uitgegeven zaak totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.

#### **ARTIKEL 23. 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 van Burgemeester en Wethouders - 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 van Burgemeester en Wethouders 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 van Burgemeester en Wethouders 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 recht van erfpacht 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 25 is voorts van toepassing.

#### **ARTIKEL 24. GEVOLGEN VAN DE BEËINDIGING WEGENS TEKORTKOMING EN WANBETALING**

1. Indien het erfpachtrecht ingevolge het eerste lid van artikel 23 is opgezegd dan wel het appartementsrecht ingevolge het achtste lid van artikel 23 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 casu quo de gewezen appartementseigenaar te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.  
Het bedrag van de vergoeding wordt door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld en schriftelijk ter kennis gebracht aan de erfpachter.
2. Bij het vaststellen van de omvang van de vergoeding is het bepaalde in artikel 22, leden 2 en 3 (Vergoedingsrecht bij einde erfpacht) en in artikel 26, 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 van Burgemeester en Wethouders. 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 26, 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 recht van erfpacht, de grond en de opstallen nog is verschuldigd alsmede na aftrek van de te harer laste 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 van Burgemeester en Wethouders een voorstel is gedaan om het recht van erfpacht te beëindigen om redenen van algemeen belang als bedoeld in het tweede lid van artikel 25, totdat dit voorstel door het College van Burgemeester en Wethouders is afgewezen. Indien het voorstel wordt toegewezen en het recht van erfpacht wordt beëindigd om redenen van algemeen belang, heeft de gewezen erfpachter casu quo de gewezen appartementseigenaar recht op een schadeloosstelling als bedoeld in artikel 26, zulks onder aftrek van hetgeen de Gemeente uit hoofde van de erfpacht van de gewezen erfpachter casu quo 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 15 en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

#### **ARTIKEL 25. TUSSENTIJDSE BEËINDIGING IN HET ALGEMEEN BELANG**

1. De Gemeente kan het recht van erfpacht te allen tijde geheel of gedeeltelijk beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging nadat het College van Burgemeester en Wethouders een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
2. De sector Beleid en Ontwikkeling, team Vastgoed doet een voorstel tot

beëindiging van de erfpacht aan het College van Burgemeester en Wethouders . In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die beëindiging van het recht in het algemeen belang vergen. De sector Beleid en Ontwikkeling, team Vastgoed geeft de erfpachter en de hypotheekhouder(-s) kennis van het voorstel bij exploit of aangetekend schrijven.

Het College van Burgemeester en Wethouders neemt geen besluit omtrent het voorstel zolang niet tenminste één maand sedert de dagtekening van de kennisgeving is verstreken.

3. Indien het College van Burgemeester en Wethouders besluit tot beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang, stelt het tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht 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 recht van erfpacht 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 26. SCHADEVERGOEDINGSREGELING BIJ TUSSENTIJDSE BEËINDIGING IN HET ALGEMEEN BELANG**

1. Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 25 (Tussentijdse beëindiging in het algemeen belang), vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.  
Het bedrag van de vergoeding wordt door het College van Burgemeester en Wethouders 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 van Burgemeester en Wethouders 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 tijd die het recht 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 25 het voornemen ter kennis van de erfpachter is gebracht dat aan het College van Burgemeester en Wethouders 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 27 juncto artikel 22 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 van Burgemeester en Wethouders. 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 gerede 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 recht van erfpacht, 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.

#### **ARTIKEL 27. 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 22 lid 3 sub c. is alsdan van toepassing.

#### **ARTIKEL 28. 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 erfpachtsakte kunnen doen bewerkstelligen.
2. De Gemeente dient bij de ontruiming de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten zoals bedoeld in artikel 15 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 21, 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 15, wordt verhinderd.

#### **ARTIKEL 29. OMZETTING ERFPACHT IN VOLLE EIGENDOM**

De erfpachter kan aan de Gemeente een schriftelijk verzoek doen tot omzetting van de erfpacht in volle eigendom. Het verzoek moet met redenen zijn omkleed. Op het verzoek en de behandeling ervan zijn de Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door het team Vastgoed gemeente Maastricht 2013 of de daarvoor in de plaats getreden regeling(-en) van overeenkomstige toepassing.

#### **ARTIKEL 30. 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 31. DERDENWERKING, KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDING**

1. Voorzover niet anders is/wordt vermeld, beogen partijen derdenwerking ten aanzien van de rechten en verplichtingen uit hoofde van de algemene en bijzondere voorwaarden.
2. Voorzover 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 recht van erfpacht, die niet reeds als onderdeel van het recht van erfpacht 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. Voorzover uit de algemene en/of bijzondere voorwaarden verplichtingen voor de

erfpachter voortvloeiende, die niet als onderdeel van het recht van erfpacht 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 voorzover dwingendrechtelijke voorschriften van publiekrechtelijke en/of administratiefrechtelijke aard zich hiertegen mochten verzetten.

#### **ARTIKEL 32. PUBLIEKRECHTELIJKE POSITIE GEMEENTE**

Het in deze Algemene Voorwaarden en de bij uitgifte opgenomen Bijzondere Voorwaarden bepaalde laat 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 deze overeenkomst.

#### **ARTIKEL 33. NIET-TOEPASBAARHEID VAN BEPALINGEN**

Indien en voorzover 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 34. ALGEMENE TERMIJNENWET**

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de Algemene Voorwaarden en in de Bijzondere Voorwaarden van overeenkomstige toepassing.

#### **ARTIKEL 35. INWERKINGTREDING**

Dit besluit treedt in werking op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin dit besluit is genomen.

#### **ARTIKEL 36. CITEERTITEL**

Dit besluit kan worden aangehaald onder de titel van : "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van (bouw-)terreinen en ander (gebouwd) onroerend goed van de Gemeente Maastricht 2013".