

Algemene Erfpachtvoorwaarden Gemeente Vaals 2014

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene erfpachtvoorwaarden behoren bij iedere erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Vaals en haar erfpachter(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- b. Deze algemene erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Erfpachtvoorwaarden gemeente Vaals 2014"

Artikel 1.2 Tekening

Van elke erfpachtovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop onder meer de onroerende zaak, waarop het recht van erfpacht wordt gevestigd, met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.

Artikel 1.3 Definities

In deze algemene erfpachtvoorwaarden wordt verstaan onder:

Aflevering:

De feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak

Algemene erfpachtvoorwaarden:

De voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Vaals die bestemd zijn om te gelden bij erfpachtovereenkomsten waarbij de gemeente een recht van erfpacht uit geeft.

Burgemeesteren Wethouders:

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals.

BW:

Burgerlijk Wetboek.

Canon:

De jaarlijks terugkerende vergoeding te betalen door de erfpachter als tegenprestatie voor het recht van erfpacht.

Erfpacht:

Het zakelijk recht van erfpacht, dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een gemeentelijke onroerende zaak te houden en te gebruiken, waarvoor de erfpachter een canon aan de gemeente verschuldigd is. Deze erfpacht vormt het object van de erfpachtovereenkomst, waarbij deze algemene erfpachtvoorwaarden behoren.

Erfpachter:

Degene die tot erfpacht gerechtigd is.

Erfpachtovereenkomst:

De op schrift gestelde en door partijen ondertekende overeenkomst ter uitgifte van het recht van erfpacht waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.

Gemeente:

De Gemeente Vaals.

Grond:

De door de gemeente Vaals in erfpacht uit te geven casu quo uitgegeven gronden.

Ingebrekestelling:

Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Onroerende zaak:

De in de uitgifte van het recht van erfpacht betrokken grond casu quo de grond met de daarop/daarin aanwezige opstallen casu quo het (de) appartementsrecht(en).

Opstallen:

De op, in of boven de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.

Partijen:

De gemeente en erfpachter gezamenlijk.

Vestiging:

Vestiging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak en op de eventueel daarop aanwezige opstallen, bij notariële akte.

Vervreemden:

Juridische of economische eigendomsovergang, in gebruik geven, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of verpachting van het recht van erfpacht.

Hoofdstuk 2 Bepalingen die altijd van toepassing zijn

Artikel 2.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij iedere erfpachtovereenkomst tussen de gemeente en haar erfpachter(s) waarin de algemene erfpachtvoorwaarden (en eventuele afwijkingen daarvan/aanvullingen daarop) uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.2 Verzoek tot uitgifte

- a. Voordat de gemeente een besluit tot uitgifte neemt, dien(t)en hij/zij die grond in erfpacht wens(t)en te verkrijgen:
 1. dit schriftelijk aan de gemeente kenbaar te maken; en
 2. te verklaren de algemene erfpachtvoorwaarden te hebben ontvangen en akkoord te gaan met uitgifte onder deze voorwaarden.
- b. Indien de vestiging plaatsvindt via een projectontwikkelaar of bemiddelaar dient de erfpachter voordat de akte tot levering van het erfpachtrecht wordt gepasseerd, schriftelijk te verklaren de algemene erfpachtvoorwaarden te hebben ontvangen en akkoord te gaan met uitgifte onder die voorwaarden.

Artikel 2.3 Aanvangen duur

- a. De erfpacht gaat in op de datum van inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
- b. De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt voor de duur als vastgelegd de in erfpachtovereenkomst.
- c. Het recht van erfpacht eindigt van rechtswege aan het einde van de duur genoemd in lid b van dit artikel, tenzij partijen uitdrukkelijk 3 maanden voor het einde van de periode schriftelijk met elkaar zijn overeengekomen de erfpacht te verlengen.

Artikel 2.4 Bepaling en verschuldigdheid van de canon

- a. De uitgifte van de grond geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon alsmede uit een bedrag aan beheerskosten. De canon wordt berekend aan de hand van de voor de grond c.q. soortgelijke kavels voor het moment van uitgifte vastgestelde grondwaarde vermenigvuldigd met het dan geldende canonpercentage.
- b. De in lid a bedoelde grondwaarde wordt vastgesteld door het college.
- c. Burgemeester en Wethouders zullen het in lid a bedoelde canonpercentage jaarlijks vaststellen en in het openbaar doen bekendmaken. Het canonpercentage wordt bepaald door het rentepercentage per 15 november van elk jaar gerelateerd aan door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten te verstrekken lineaire leningen met een looptijd van 25 jaar, vermeerderd met een opslag van 0,5% voor beheerskosten.
- d. Burgemeester en Wethouders zullen het in lid a bedoelde bedrag ten behoeve van het beheer van de door de gemeente uitgegeven rechten van erfpacht jaarlijks aanpassen aan de hand van de prijsindexcijfers gezinsconsumptie, reeks CPI alle huishoudens (2006=100), zoals deze cijfers worden gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut, en deze aanpassing in het openbaar doen bekend maken.

Artikel 2.5. Betaling van de canon

- a. De betaling van de canon aan de gemeente geschiedt zonder enige korting of verrekening door particulieren bij vooruitbetaling in 12 termijnen, telkens voor de eerste dag van elke kalendermaand, en door bedrijven bij vooruitbetaling in 2 termijnen, telkens voor 1 juli respectievelijk voor 1 januari van ieder kalenderjaar.
- b. De eerste canonbetaling vindt uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht voor de dan verstreken termijn of gedeelte daarvan plaats.
- c. Tevens wordt dan voldaan de eventueel verschuldigde omzetbelasting over de gehele grondwaarde.
- d. De in dit artikel genoemde termijnen hebben ingebrekestellende kracht.

Artikel 2.6 Herziening van de canon na wijziging van het gebruik of de bebouwing

De canon kan door Burgemeester en Wethouders opnieuw worden vastgesteld:

- bij wijziging van het gebruik met schriftelijke instemming van de gemeente of bestemming anders dan in de erfpachtovereenkomst is vastgesteld;
- indien de erfpachter op grond van sterk gewijzigde omstandigheden daarom schriftelijk verzoekt; van sterk gewijzigde omstandigheden is in elk geval sprake indien de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak door een wijziging van de bestemming worden beperkt of verruimd.

De nieuwe canon zal in dit geval als volgt worden vastgesteld:

$A + (B - C) \times D$, waarin voorstelt:

A: de op het moment van de herziening geldende canon;

B: de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;

C: de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;

D: het desbetreffende op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

Artikel 2.7 Recht van koop

- a. Gedurende de eerste 10 jaar na de datum van ondertekening van de erfpachtovereenkomst bedraagt de koopsom de in de erfpachtovereenkomst opgenomen waarde van de onroerende zaak. Daarna bedraagt de koopsom de meest recente verkoopwaarde, zoals vastgesteld door het college, met een korting van 1% per verstreken jaar (na genoemde periode van 10 jaar) met een maximum van 25%. De korting mag er niet toe leiden dat de

- koopsom lager is dan de in de erfpachtovereenkomst opgenomen waarde van de onroerende zaak. In die situatie geldt de waarde van de grond bij uitgifte
- b. Indien sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 2.6 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, wordt bij toepassing van dit artikel niet uitgegaan van de in de erfpachtovereenkomst opgenomen waarde van de onroerende zaak, maar van de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing.

Artikel 2.8 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte.
- b. De gemeente is gehouden het recht van erfpacht te leveren:
1. vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan in de erfpachtovereenkomst opgegeven beperkte rechten;
 2. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de erfpachtovereenkomst anders vermeldt;
 3. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de erfpachtovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de erfpachter uitdrukkelijk worden aanvaard;
 4. met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de erfpachtovereenkomst nodig zijn.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is de onroerende zaak in erfpacht uit te geven en het recht van erfpacht te vestigen.

Artikel 2.9 Lasten, baten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de vestiging van het recht van erfpacht en met betrekking tot de aflevering van de onroerende zaak, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de erfpachter.
- b. Alle lopende baten en lasten komen voor rekening van de erfpachter met ingang van de datum van de ondertekening van de notariële akte. Bij vestiging van het recht van erfpacht zullen de lopende baten en lasten ten overstaan van de notaris tussen partijen worden verrekend.
- c. Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die ingevolge lid a ten laste van de erfpachter is, geven burgemeester en wethouder daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter, die gehouden is binnen één maand na de datum van verzending van de kennisgeving, het daarin opgegeven bedrag aan de gemeente te betalen.

Artikel 2.10 Vervreemden, overgang en ondererfpacht

- a. De erfpachter is verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van het recht van erfpacht, de vestiging van ondererfpacht of een beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de onroerende zaak door derden wordt verkregen, in de daartoe op te maken notariële akte de bepalingen, waaronder het recht van erfpacht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen en in dat geval aan bedoelde akte te laten hechten.
- b. Voor de vervreemding of de vestiging van een recht als bedoeld in lid a van dit artikel is schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders vereist. Deze schriftelijke toestemming is ook vereist voor de inbreng in een (andere) vennootschap van het recht van erfpacht en voor de verdeling tussen gezamenlijke rechthebbenden op het recht. Burgemeester en Wethouders kunnen aan de schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden.

- c. De opvolgende erfpachter, ondererfpachter of verkrijger van een beperkt zakelijk recht als bedoeld in lid a van dit artikel is verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, op zijn kosten aan Burgemeester en Wethouders een afschrift van de notariële akte over te leggen.
- d. In geval van vervreemding van het recht van erfpacht blijft de oude erfpachter naast de opvolgend erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de overdracht voorafgaande vijf jaren, hoofdelijk aansprakelijk.

2.10a Splitsing van recht

- a. De erfpachter is tot splitsing van het erfpachtrecht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtrechten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Voor de toepassing van dit artikel worden met de in dit artikellid genoemde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het perceel grond en/of opstallen.
- b. Burgemeester en Wethouders beslissen binnen twee maanden na het schriftelijke verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld in lid a van dit artikel (deze termijn kan door Burgemeester en Wethouders ten hoogste eenmaal met twee maanden worden verlengd). Indien binnen twee (c.q. vier) maanden niet op het verzoek is beslist, zonder dat dit aan de erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en Wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden.
- c. Burgemeester en Wethouders stellen dat gedeelte van de tot het moment van splitsing geldende canon vast, hetwelk voor elk van de nieuw te vormen erfpachtrechten zal gelden.
- d. De erfpaters van het gesplitste erfpachtrecht zijn aansprakelijk voor de betaling van de canon van het aan hen toegewezen deel van de erfpacht.
- e. Bij splitsing in appartementen blijven de erfpaters hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de gehele canon.

Artikel 2.11 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de erfpachtovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 2.12 Milieukundig onderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente in erfpacht uit te geven onroerende zaak, wordt een in de erfpachtovereenkomst nader aangegeven verkennend bodemonderzoek (conform de NEN-5740) verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit zal moeten blijken dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming. De erfpachter heeft recht op inzage van het rapport.
- b. De gemeente verklaart aan de hand van het rapport dat er geen reden is om aan te nemen dat stoffen, als bedoeld in lid a van dit artikel, aanwezig zijn in de bodem in gehalten boven de toetsingswaarden. In het geval de resultaten van het onderzoek echter zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de erfpachter ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de erfpachtovereenkomst na te komen.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin, asbest of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.

- d. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek weergegeven in het rapport zoals bedoeld in lid a van dit artikel, geven tevens de nulsituatie aan.
- e. Bij het einde van het recht van erfpacht dient de erfpachter in elk geval de onroerende zaak af te leveren vrij van stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren. Hiertoe dient de erfpachter een verkennend bodemonderzoek te overleggen. De kosten van dit verkennend bodemonderzoek zijn behoudens overmacht voor rekening van de erfpachter. In geval van overmacht zullen partijen in overleg treden om een regeling te treffen. Indien dat niet lukt, geldt de geschillenregeling van artikel 2.26 van deze erfpachtovereenkomst. De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek worden vergeleken met de nulsituatie zoals vastgelegd bij de uitgifte in erfpacht bedoeld in lid d. Indien er sprake blijkt te zijn van verontreiniging, is de erfpachter verplicht voor eigen rekening de onroerende zaak te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken.
- f. Het hiervoor bedoelde geldt ook bij een tussentijds verkennend bodemonderzoek.

Artikel 2.13 Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte zou blijken van aanwezigheid van de in artikel 2.12 lid a van deze algemene erfpachtvoorwaarden vermelde stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de erfpachter in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de erfpachter het recht de erfpachtovereenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders te ontbinden.
- b. Het recht van ontbinding zoals bedoeld in lid a geldt niet, wanneer ondanks de verontreiniging de in erfpacht uitgegeven grond geschikt is voor de beoogde bestemming en geen gevaar oplevert voor de volksgezondheid.

Artikel 2.14 Instandhouding onroerende zaak en opstallen, verzekeringsplicht

- a. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak en daarop aanwezige opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in artikel 2.15 van deze algemene erfpachtvoorwaarden bedoelde bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen.
- b. De erfpachter is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde verontreiniging of aantasting van de onroerende zaak te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de onroerende zaak te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. De erfpachter is bovendien verplicht de gemeente terstond op de hoogte te brengen wanneer zich een verontreiniging of aantasting voordoet of dreigt voor te doen. Uitgangspunt is de nulsituatie zoals bedoeld in artikel 2.12 lid d van deze algemene erfpachtvoorwaarden.
- c. Het is de erfpachter niet geoorloofd opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zonder dat Burgemeester en Wethouders daartoe krachtens de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften een (omgevings)vergunning hebben verleend.
- d. De erfpachter is verplicht alle opstallen te verzekeren voor herbouwwaarde op de bij Nederlandse verzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden. De erfpachter is behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente, verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook teniet zijn gegaan.
- e. Burgemeester en Wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in lid a en d van dit artikel genoemde verplichtingen. Aan een verleende vrijstelling kunnen door Burgemeester en Wethouders voorwaarden of een tijdsbepaling worden

verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 2.4 van deze algemene erfpachtvoorwaarden.

Artikel 2.15 Gebruiksbeplating

- a. Erfpachter is verplicht de onroerende zaak te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de erfpachtovereenkomst nader aangegeven gebruiksbeplatingen van de onroerende zaak.
- b. Het is de erfpachter niet toegestaan om de onroerende zaak te herontwikkelen of anderszins te gebruiken dan in de erfpachtovereenkomst is vastgelegd zonder dat door Burgemeester en Wethouders daarvoor uitdrukkelijk vooraf schriftelijk toestemming is verleend. Burgemeester en Wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 2.4 van deze algemene erfpachtvoorwaarden.

Artikel 2.16 Vrijwaring door de erfpachter, buitengewone herstellingen en lasten

- a. De erfpachter is aansprakelijk voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht ontstaat onder meer door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van de onroerende zaak of door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen die op de onroerende zaak zijn of worden gerealiseerd.
- b. De erfpachter is verplicht om de noodzaak van buitengewone herstellingen aan de gemeente te melden. De gemeente is niet verplicht tot het uitvoeren van buitengewone herstellingen, noch tot het voldoen van buitengewone lasten.
- c. De gemeente is niet aansprakelijk voor enigerlei schade of nadeel, toegebracht aan eigendommen van erfpachter en/of derden of ietsel toegebracht aan personen die zich in en/of in de omgeving van de onroerende zaak bevinden, door wie of wat ook veroorzaakt.
- d. Erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken die kunnen voortvloeien uit het gebruik, beheer, exploitatie of doen gebruiken van de onroerende zaak, tenzij een en ander het gevolg is van onzorgvuldigheid en/of nalatigheid van de gemeente.

Artikel 2.17 Hypotheek

- a. Indien het recht van erfpacht met een hypotheekrecht wordt bezwaard, heeft de gemeente het eerste en enige recht van hypotheek op de onroerende zaak.
- b. Erfpachter kan het recht van erfpacht enkel met een ander hypotheekrecht bezwaren, dan nadat schriftelijke toestemming is verkregen van Burgemeester en Wethouders tot het vestigen van een ander hypotheekrecht. Wel is erfpachter verplicht aan deze hypotheekverstrekker mede te delen en te laten vastleggen dat de gemeente het recht van eerste hypotheek heeft.
- c. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan hypotheekrechten, waaronder voorwaarden om het algemeen belang te dienen en het publieke gebruik van de onroerende zaak te beschermen.
- d. Bij verkoop door de hypotheekhouder ingevolge artikel 3:268 BW verzoekt hypotheekhouder en/of erfpachter, mits zijnde hypotheekgever, bij de voorzieningenrechter over te gaan tot onderhandse verkoop en stelt de gemeente in de gelegenheid om de erfpacht, met inachtneming van het gestelde in artikel 3:268 BW onderhands te verwerven.

Artikel 2.18 Opzegging om redenen van algemeen belang

- a. De gemeente kan het recht van erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht van erfpacht, nadat Burgemeester en Wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen.
- b. Burgemeester en Wethouders maken in de vorm van een ontwerpbesluit een voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht, waarin zij gemotiveerd uiteenzetten, wat de redenen zijn die de opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, eventuele hypotheekhouder en eventuele derdenbelanghebbenden kennis van het voornemen bij aangetekende brief.

- c. Omtrent het voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht nemen Burgemeester en Wethouders geen besluit zolang niet tenminste twee maanden na dagtekening van de in lid b van dit artikel bedoelde aangetekende brief zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, eventuele hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden zienswijzen tegen het voornemen bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. Burgemeester en Wethouders besluiten met inachtneming van de eventueel ingebrachte zienswijzen. Indien Burgemeester en Wethouders niet binnen een jaar na dagtekening van de in lid b van dit artikel bedoelde aangetekende brief besluiten tot opzegging van het recht van erfpacht, wordt het in lid b van dit artikel bedoelde voornemen geacht niet te zijn gedaan.
- d. Het besluit van Burgemeester en Wethouders bepaalt de dag, waarop het recht van erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan eventuele hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
- e. Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar hun besluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
- f. Indien, op de dag dat het recht van erfpacht eindigt, de onroerende zaak niet is ontruimd, kunnen Burgemeester en Wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Artikel 2.19 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang

- a. Indien het recht van erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 2.18 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, vindt schadeloosstelling plaats met overeenkomstige toepassing van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Onteigeningswet.
- b. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de notariële akte of in een notariële akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de notariële of in een notariële akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend. De erfpachter is gerechtigd om bij het einde van de erfpacht weg te nemen hetgeen niet zal worden vergoed. De erfpachter heeft geen recht op de in lid a bedoelde vergoeding:
 - indien de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw;
 - indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
 - voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen
- c. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen door de competente rechter van de rechtbank Limburg.
- d. Burgemeester en Wethouders keren de aan de erfpachter toekomende vergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht, de onroerende zaak en de opstallen nog aan de gemeente verschuldigd is.
- e. Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, is de gemeente krachtens deze algemene erfpachtvoorwaarden gemachtigd om, in afwijking van lid d van dit artikel, de vergoeding, na aftrek van al hetgeen de gemeente uit

hoofde van de erfpachtovereenkomst en deze algemene erfpachtvoorwaarden met betrekking tot de onroerende zaak nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zal toekomen indien een verdeling geldt van de koopsom in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de vergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter. Zolang de onroerende zaak (behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten) niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd tien procent van de uitkering ingevolge dit artikel achter te houden. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen bezwaren opleveren.

Artikel 2.20 Bijzondere wijzen van opzegging van het recht van erfpacht

- a. Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, zijn Burgemeester en Wethouders gerechtigd om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het recht van erfpacht op te zeggen. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de eventuele hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
- b. Daarnaast kan de erfpachtovereenkomst worden beëindigd:
 - indien erfpachter de ondernemingsactiviteiten staakt;
 - erfpachter overgaat tot een andere rechtspersoonlijkheid;
 - bij faillissement of surseance van erfpachter
- c. Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van het recht van erfpacht op het moment van beëindiging, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, waaronder begrepen kosten, schade en rente. Indien sprake is van een opzeggingsgrond als bedoeld in lid b van dit artikel geldt geen vergoedingsplicht.
- d. Het op grond van lid c van dit artikel aan de erfpachter dan wel aan de gemeente toekomende bedrag zal worden vastgesteld door deskundigen overeenkomstig artikel 2.19 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, tenzij voor het einde van het recht van erfpacht de gemeente, de erfpachter, eventuele hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbenden anders overeenkomen.
- e. Het bepaalde in artikel 2.18 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, alsmede in artikel 2.19 van deze algemene erfpachtvoorwaarden met betrekking tot de opzegging is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
- f. De erfpachter is niet gerechtigd het recht van erfpacht op te zeggen.

Artikel 2.21 Boetebepaling

- a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene erfpachtvoorwaarden, verbeurt de erfpachter, behoudens herstel door de gemeente overeenkomstig artikel 2.22 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de erfpachter binnen de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van twee maal de jaarlijkse canon.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene erfpachtvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

- c. Naast de bedoelde boete in lid a van dit artikel kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent van de jaarlijkse canon bedragen.
- d. Het in lid a van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Artikel 2.22 Herstel door de gemeente

- a. Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en deze algemene erfpachtvoorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze algemene erfpachtvoorwaarden zijn Burgemeester en Wethouders na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid b van dit artikel genoemde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
- b. Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a van dit artikel bij aangetekende brief kennis aan de erfpachter en de eventuele hypotheekhouder. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn, van een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting en van een aanmaning om een en ander binnen een redelijke termijn te voldoen.
- c. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

Artikel 2.23 Faillissement en beslag

- a. Indien de erfpachter voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of aan hem surseance van betaling is verleend, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen, die de erfpachter (op een derde) heeft dan wel uit ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhoudingen rechtstreeks zal verkrijgen, is de gemeente bevoegd de erfpachtovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de canon zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de erfpachtovereenkomst te boven gaan.

Artikel 2.24 Hoofdelijkheid

Indien in de erfpachtovereenkomst meer dan één natuurlijke - of rechtspersoon als erfpachter van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de erfpachtovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.25 Overdracht van rechten

Het is de erfpachter verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders voor het ondertekenen van de notariële akte, rechten en verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst en/of eventuele met de erfpachtovereenkomst samenhangende

overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 2.26 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene erfpachtvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, kunnen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 2.27 Gedoogplichten voorzieningen openbaar nut

- a. Erfpachter is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. Erfpachter gedooft dat door of namens de gemeente werkzaamheden en inspecties worden uitgevoerd die voortvloeien uit de erfpacht, beschikkingen, overeenkomsten en andere regelgeving die het functioneren van de onroerende zaak regelt.
- c. De erfpachter is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- d. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de erfpachter dat wenst, aan de erfpachter worden vergoed.
- e. De erfpachter is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- f. De erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Vaals, november 2014

Burgemeester en Wethouders van Vaals,

de secretaris,
mr. drs. J.H.M.J. Bertram

de burgemeester,
drs. R.L.T. van Loo