



**Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht voor niet-
woningbouw
- Versie maart 2024 -**

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	DEFINITIES	3
HOOFDSTUK 2	ALGEMENE BEPALINGEN	5
ARTIKEL 1	ALGEMEEN	5
ARTIKEL 2	TOESTAND EN AANDUIDING OBJECT (OMSCHRIJVING UITGIFTEVERPLICHTING).....	5
ARTIKEL 3	HOOFDELIJKE VERBONDENHEID EN ONDEELBAARHEID.....	6
ARTIKEL 4	VORMVOORSCHRIFTEN EN KOSTEN; AANVANG ERFPACHT.....	6
ARTIKEL 5	WOONPLAATSKEUZE	7
ARTIKEL 6	VASTSTELLING EN BETALING VAN DE CANON	7
ARTIKEL 7	(JAARLIJKSE) HERZIENING VAN DE CANON	7
ARTIKEL 8	TERUGBETALING VOORUITBETAALDE CANON BIJ TUSSENTIJDSE BEËINDIGING.....	8
ARTIKEL 9	LASTEN EN BELASTINGEN	8
ARTIKEL 10	VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER.....	8
ARTIKEL 11	REALISATIE OPSTALLEN DOOR DE ERFPACHTER.....	9
ARTIKEL 12	AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING GRONDEIGENAAR.....	9
ARTIKEL 13	GEDOOGPLICHT ERFPACHTER.....	9
ARTIKEL 14	VERHURING EN VERPACHTING.....	10
ARTIKEL 15	SPLITSING VAN DE ERFPACHT.....	10
ARTIKEL 16	OVERDRACHT, OVERGANG EN BEZWARING VAN DE ERFPACHT; ONDERERFPACHT	11
ARTIKEL 17	VERZUIM ERFPACHTER.....	11
ARTIKEL 18	EINDIGEN ERFPACHTRECHT	12
ARTIKEL 19	VERLENGING ERFPACHT	12
ARTIKEL 20	EINDE ERFPACHT NA VERLOOP VAN DE TERMIJN (DOORLOPEN ERFPACHT).....	12
ARTIKEL 21	VERGOEDINGSRECHT BIJ EINDE ERFPACHT.....	13
ARTIKEL 22	OPZEGGING ERFPACHTRECHT WEGENS TEKORTKOMING EN WANBETALING	13
ARTIKEL 23	TUSSENTIJDSE BEËINDIGING IN HET ALGEMEEN BELANG	14
ARTIKEL 24	SCHADEVERGOEDINGSREGELING BIJ TUSSENTIJDSE BEËINDIGING IN HET ALGEMEEN BELANG	14
ARTIKEL 25	WEGNEEMRECHT ERFPACHTER.....	15
ARTIKEL 26	ONTRUIMING	15
ARTIKEL 27	AFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL	15
ARTIKEL 28	INSTELLEN VAN RECHTSVORDERINGEN.....	15
ARTIKEL 29	DERDENWERKING, KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDING	15
ARTIKEL 30	OPSCHORTENDE VOORWAARDE.....	16
ARTIKEL 31	WET BEVORDERING INTEGRITEITSBEOORDELINGEN DOOR HET OPENBAAR	16
ARTIKEL 32	DIDAM-CLAUSULE.....	16
HOOFDSTUK 3	SLOTBEPALINGEN	17
ARTIKEL 33	PUBLIEKRECHTELIJKE POSITIE GEMEENTE	17
ARTIKEL 34	NIET-TOEPASBAARHEID VAN BEPALINGEN	17
ARTIKEL 35	ALGEMENE TERMIJNENWET.....	17
ARTIKEL 36	CITEERTITEL	17

HOOFDSTUK 1 DEFINITIES

Definities worden aangeduid met een hoofdletter. De hieronder opgenomen definities zijn van toepassing op de betreffende termen in deze algemene voorwaarden en iedere Erfpachtovereenkomst:

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

Activiteit

De activiteit die op de Onroerende zaak wordt uitgevoerd.

Algemene voorwaarden

De bepalingen in dit document die bestemd zijn om te gelden bij de uitgifte van Grond in erfpacht door de Gemeente.

Bruikbare omgevingsvergunning

Een door het College verleende omgevingsvergunning, waartegen nog uitsluitend beroep bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld, tenzij nog niet is beslist op een ingediend verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank, dat is ingediend binnen zes weken na de bekendmaking van de verleende omgevingsvergunning.

Canon

De halfjaarlijks terugkerende vergoeding te betalen door de Erfpachter als tegenprestatie voor de Erfpacht.

College

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert als bevoegd gezag in de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden.

Erfpacht

Het zakelijk recht van erfpacht, dat de Erfpachter de bevoegdheid geeft de Onroerende zaak te houden en te gebruiken (als ware hij eigenaar), waarvoor de Erfpachter een Canon aan de Grondeigenaar verschuldigd is. Deze erfpacht vormt het object van de Erfpachtovereenkomst.

Erfpachter

Degene die krachtens de Erfpachtovereenkomst tot erfpacht gerechtigd is.

Erfpachtovereenkomst

De op schrift gestelde en door Partijen ondertekende Erfpachtovereenkomst ter uitgifte van de Erfpacht.

Gemeente

Het College van de gemeente Weert als bevoegd gezag in de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden.

Grondeigenaar

De gemeente Weert als privaatrechtelijke rechtspersoon en in die hoedanigheid als eigenaar van gemeentelijke grond bevoegd tot het aangaan van Erfpachtovereenkomsten.

Grondprijsbrief

De meest actuele versie van de jaarlijks door de gemeenteraad van de gemeente Weert vastgestelde grondprijsbrief waarin de kaders zijn vastgelegd waarbinnen het College en de ambtelijke organisatie opereren.

In ernstige mate tekortschieten

Het - behoudens daartoe verleende schriftelijke toestemming door de Gemeente - niet door de Erfpachter zelf gebruiken van de grond en/of Opstallen voor het doel en het gebruik waarvoor deze in erfpacht zijn uitgegeven.

Ingebrekestelling

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

Levering

Het feitelijk ter beschikking stellen van de Onroerende zaak

Notariële akte

De voor vestiging van de Erfpacht vereiste door de notaris op schrift gestelde akte van vestiging erfpachtrecht

Notariële vestiging

Het passeren van de Notariële akte bij de notaris ter uitvoering van de Erfpachtovereenkomst.

Onherroepelijke omgevingsvergunning

Een door het College van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, waartegen geen rechtsmiddelen (beroep of hoger beroep) meer kunnen worden ingezet.

Onroerende zaak of Grond

De in de uitgifte van de Erfpacht betrokken Onroerende zaak met de daarop/daarin aanwezige Opstallen, die het object vormt van de erfpacht.

Opstallen

De op, in of boven de Onroerende zaak aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.

Partijen

De Grondeigenaar en de Erfpachter tezamen.

Uitgifte

Vestiging van de Erfpacht op de Onroerende zaak en op de eventueel daarop aanwezige Opstallen.

Vervreemden

Juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht van (een gedeelte van) het recht van Erfpacht.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 ALGEMEEN

1. Deze Algemene voorwaarden zijn van toepassing op de Erfpachtovereenkomst en alle daarmee samenhangende communicatie, waaronder mondelinge en schriftelijke onderhandelingen.
2. Bij strijd tussen de Erfpachtovereenkomst en de Algemene voorwaarden prevaleert de Erfpachtovereenkomst.
3. De Uitgifte geschiedt na een daartoe strekkend besluit van de Gemeente:
 - a. tegen een Canon in geld indien een Canon wordt overeengekomen;
 - b. voor een bij overeenkomst bepaalde periode;
 - c. bij Notariële akte;
 - d. onder deze en bij Erfpachtovereenkomst bepaalde voorwaarden.
4. Als Algemene voorwaarden gelden deze en de navolgende bepalingen voor zover daarvan niet wordt afgeweken bij of krachtens een afzonderlijk besluit van de Gemeente. De Erfpachtovereenkomst bevat bepalingen met betrekking tot onder meer:
 - a. de aanduiding van de Onroerende zaak;
 - b. het bedrag van de Canon indien een Canon wordt overeengekomen;
 - c. voorschriften betreffende het gebruik van de Onroerende zaak;
 - d. de looptijd van de Erfpacht alsmede;
 - e. de datum waarop de Erfpacht ingaat.

ARTIKEL 2 TOESTAND EN AANDUIDING OBJECT (OMSCHRIJVING UITGIFTEVERPLICHTING)

1. De Grondeigenaar is, onverminderd het in de aanbidding en/of de Erfpachtovereenkomst bepaalde, verplicht de Erfpachter een recht van Erfpacht te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan welke beëindigingmogelijkheid dan ook „uitgezonderd de beëindiginggronden die uit deze Algemene voorwaarden, de Erfpachtovereenkomst 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 Erfpachtovereenkomst bepaalde bouw, inrichting en ingebruikneming van de Onroerende zaak verhinderen.
2. De Erfpachter aanvaardt de Onroerende zaak waarop het Erfpacht gevestigd wordt in de staat waarin het zich bevindt op het moment van vestiging van de Erfpacht. De (aspirant) Erfpachter wordt door de Grondeigenaar in de gelegenheid gesteld deskundig onderzoek naar bijvoorbeeld milieukundige, bouwkundige of fysische aspecten uit te (doen) voeren. Indien de Onroerende zaak ongeschikt is voor de overeengekomen functie of het overeengekomen gebruik hebben de (aspirant) Erfpachter en de Grondeigenaar het recht de Erfpachtovereenkomst vóór vestiging van de Erfpacht te ontbinden door middel van een aan de wederpartij gerichte schriftelijke verklaring welke vergezeld gaat van het deskundigenrapport waaruit van de ongeschiktheid blijkt. De Grondeigenaar is in het geval de Erfpachtovereenkomst wordt ontbonden om de hiervoor genoemde redenen niet verplicht tot enige schadevergoeding. Door het verlenen van medewerking aan het vestigen van de Erfpacht verklaren Partijen over en weer dat de Onroerende zaak wordt geacht geschikt te zijn voor het beoogde gebruik.

3. De Grondeigenaar geeft geen enkele garantie of vrijwaring voor de aanwezigheid van haar onbekende gebreken en niet geregistreerde of onbekende zakelijke rechten.
4. De Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de Canon vorderen wegens schade of onheil van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van de Onroerende zaak. De Erfpachter is niet bevoegd de Canon te verrekenen met welke vordering op de Grondeigenaar dan ook.

ARTIKEL 3 HOOFDELIJKE VERBONDENHEID EN ONDEELBAARHEID

1. Indien de Erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als Erfpachters van verschillende gedeelten van de Onroerende zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Grondeigenaar verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die voor de Erfpachter uit de Erfpacht voortvloeien. In het bijzonder zijn zij alsdan hoofdelijk verbonden voor de gehele Canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voor zover die Canon niet over hun rechten verdeeld is.
2. De verplichtingen die voor de Erfpachter uit Erfpacht voortvloeien zijn ten opzichte van de Grondeigenaar ondeelbaar, ook ten aanzien van zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel.
3. Indien de Erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toebehoort, dienen de gezamenlijke rechthebbenden een van hen als vertegenwoordiger aan te wijzen en de Grondeigenaar daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De Grondeigenaar kan alle kennisgevingen, aanzeggingen, opzeggingen, vorderingen en andere verklaringen met betrekking tot de Erfpacht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.
4. Wanneer de Erfpacht in een splitsing van appartementsrechten wordt betrokken is de vereniging van eigenaars onverminderd het overigens in deze Algemene 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 besluit tot Uitgifte 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 Grondeigenaar 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 (levering) van de Erfpacht 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 niet tijdig wordt verleden, bijvoorbeeld in afwachting van de afronding van de vergunningprocedure, is de (aspirant-)Erfpachter een vergoeding verschuldigd aan de Grondeigenaar, gelijk aan de in artikel 6 lid 5 bepaalde verdragingsrente, berekend over de grondwaarde van de in Erfpacht uit te geven Onroerende zaak en de tijd dat de (aspirant-)Erfpachter met de nakoming van zijn verplichting(en) in verzuim is. Dit laat het recht van de Grondeigenaar tot vordering van een vergoeding van kosten, schade en renten en het vorderen van nakoming, tenzij het niet (tijdig) verlijden van de notariële akte niet aan de (aspirant)Erfpachter kan worden toegerekend, onverlet. 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.
2. De kosten, rechten en belastingen die verband houden met de uitgifte, vestiging, wijziging, splitsing, overdracht, toedeling, omzetting en overgang van de Erfpacht -- de

kosten die verband houden met een eventueel vereiste kadastrale opmeting daaronder begrepen – komen voor rekening van de Erfpachter per het tijdstip van levering (artikel 4, lid 1).

3. 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 Grondeigenaar wordt toegezonden.
4. Ingeval van overgang van de Erfpacht onder algemene titel dienen de rechtverkrijgenden de Grondeigenaar binnen drie maanden in kennis te stellen van die overgang en op wie de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de Erfpacht 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 Grondeigenaar ontlenen.
5. De Erfpachtovereenkomst tot vestiging van de Erfpacht zal met inachtneming van het in dit artikel bepaalde voorts ontbonden kunnen worden verklaard indien niet voor de in de Erfpachtovereenkomst genoemde datum een bruikbare omgevingsvergunning is verkregen. Op vervulling van de hiervoor omschreven voorwaarde kan zowel de Grondeigenaar als (aspirant) 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 Erfpachtovereenkomst tot vestiging van de Erfpacht genoemde termijn in het bezit van de wederpartij te zijn.

ARTIKEL 5 WOONPLAATSKEUZE

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen Partijen woonplaats ten raadhuize van de gemeente Weert.

ARTIKEL 6 VASTSTELLING EN BETALING VAN DE CANON

1. Indien ter zake van de Erfpacht een Canon is overeengekomen, is de Erfpachter vanaf het tijdstip van levering van de Erfpacht (artikel 4, lid 1) een Canon verschuldigd. Het bedrag van de Canon wordt voor de eerste keer door de Grondeigenaar vastgesteld tegelijk met het besluit tot uitgifte. De jaarlijkse Canon wordt bepaald aan de hand van (1) de grondwaarde vermenigvuldigd met (2) een vast rentepercentage. Daarbij geldt dat de grondwaarde bij voorkeur wordt afgeleid uit de Grondprijnsbrief of, bij het ontbreken daarvan, uit een taxatie.
2. Het geldende rentepercentage is het volgens de meest recente Grondprijnsbrief geldende percentage en bij gebreke daarvan naar redelijkheid door de Grondeigenaar vast te stellen.
3. De Canon is exclusief kosten in verband met een eventueel te verlenen omgevingsvergunning, zoals leges, en exclusief kostenverhaal op basis van de Omgevingswet.
4. De Canon moet halfjaarlijks bij vooruitbetaling voor 30 juni en 31 december zijn voldaan, tenzij in de Erfpachtovereenkomst een andere datum is bepaald. Alle betalingen dienen plaats te vinden in Nederlandse valuta zonder enige korting of verrekening, behoudens voor zover de wet verrekening toestaat. De Erfpachter ontvangt halfjaarlijks een nota, waarin de wijze van betaling is aangegeven, met dien verstande dat de Erfpachter gehouden is de Canon tijdig te voldoen.
5. Indien de Canon niet, niet tijdig, of niet volledig wordt betaald, is een verdragingsrente verschuldigd ter hoogte van één procent (1%) per maand over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de Canon is verschuldigd, waarbij een gedeelte van

een maand geldt als een volle maand. Deze rente is ook verschuldigd indien de wanbetaling niet aan de Erfpachter kan worden toegerekend (overmacht).

6. Wanneer de Erfpachter een vertragingsrente verschuldigd is, strekt een betaling allereerst in mindering van de verschuldigde vertragingsrente, en vervolgens pas in mindering van de achterstallige Canon.
7. Het bepaalde in lid 3 laat onverlet het recht van de Grondeigenaar tot vordering van een vergoeding van kosten, schaden en renten alsmede tot vordering van nakoming.

ARTIKEL 7 (JAARLIJKSE) HERZIENING VAN DE CANON

1. De verschuldigde Canon zal jaarlijks, zonder schriftelijke aanzegging, met ingang van 1 januari voor het eerst op 1 januari van het jaar na aanvang van de Erfpachtovereenkomst, worden geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex Alle Huishoudens met 2015 als basisjaar (2015100). De gewijzigde Canon wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde Canon is gelijk aan de geldende Canon op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de Canon wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden vóór 1 januari van het jaar van aanvang van de Erfpachtovereenkomst.
2. Onverminderd het in lid 1 bepaalde zal de Grondeigenaar tienjaarlijks de grondwaarde herzien naar een actuele waarde die bij voorkeur wordt afgeleid uit de Grondprijsbrief, bij het ontbreken daarvan, uit een taxatie.
3. Tevens zal de Gemeente in aanvulling op het gestelde in lid 2 tienjaarlijks het rentepercentage herzien naar de (1) actuele rente in de gemeentelijke grondexploitatie vermeerderd met (2) een percentage risico-opslag vermeerderd met (3) een percentage winst en administratiekosten, zoals opgenomen in de Grondprijsbrief en bij gebreke daarvan naar redelijkheid door de Grondeigenaar vast te stellen.
4. De opnieuw berekende Canon kan daarbij niet lager zijn dan de laatst bekende geïndexeerde Canon.

ARTIKEL 8 TERUGBETALING VOORUITBETAALDE CANON BIJ TUSSENTIJDSE BEËINDIGING

Tussentijdse beëindiging van de Erfpacht op verzoek van de Erfpachter geeft geen recht op terugbetaling of verrekening van vooruit betaalde Canons en/of ander betaalde bedragen de Erfpacht aangaande.

ARTIKEL 9 LASTEN EN BELASTINGEN

1. Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle gebruikerslasten 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 Grondeigenaar een betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bij Erfpachtovereenkomst bepaalde voorwaarden ten laste van de Erfpachter komt, dient de Erfpachter het betaalde bedrag aan de Grondeigenaar te vergoeden binnen een maand nadat de Erfpachter daarvan schriftelijk op de hoogte is gesteld.

ARTIKEL 10 VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER

1. De Erfpachter is verplicht de Onroerende zaak en de daarop te stichten of gestichte Opstallen uitsluitend te gebruiken voor het doel en het gebruik als in de

Erfpachtvereenkomst bepaald.

2. Het is de Erfpachter niet toegestaan:
 - a. De Onroerende zaak zonder toestemming van de Grondeigenaar op een andere wijze te gebruiken dan het in de Erfpachtvereenkomst aangegeven gebruik dan wel een handeling in strijd met dat gebruik te verrichten;
 - b. 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 en/of de volksgezondheid;
 - c. De zich bij aanvang van de Erfpacht op de grond bevindende Opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de Opstallen te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
 - d. Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke naleving van het bepaalde in de leden 2a tot en met 2c verbeurt de Erfpachter een boete van € 250,- per overtreding per dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 100.000,00 zulks onverminderd het recht van de Grondeigenaar tot het vorderen van de door haar geleden schade.
3. Onverminderd de bepalingen van de gemeentelijke regelgeving van de gemeente Weert is de Erfpachter verplicht de Grond en de daarop bij aanvang van de Erfpacht 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 behoudt de Grondeigenaar zich het recht voor om voor rekening en risico van de Erfpachter bepaalde onderhoudswerkzaamheden of reparaties te doen uitvoeren.
4. De Erfpachter is verplicht de Opstallen bij geheel of gedeeltelijk teniet gaan te doen herbouwen of herstellen, tenzij in de Erfpachtvereenkomst in dit kader andere afspraken zijn gemaakt.
5. De Erfpachter moet de Opstallen op zijn kosten tegen herbouwwaarde doen verzekeren en zolang de Erfpacht duurt verzekerd houden. Hij is gehouden de polis van de verzekering aan de Grondeigenaar op diens verzoek ter inzage te verstrekken. Ingeval van schade is Erfpachter:
 - a. bij voortzetting van de Activiteit verplicht om binnen een jaar na uitkering van de assurantiepenningen tot wederopbouw of herstel over te gaan;
 - b. bij beëindiging van de Activiteit verplicht tot gehele ontruiming (en ingeval van aanwezige bodemverontreiniging tot bodemsanering) over te gaan.
6. De Grondeigenaar is gerechtigd eenmaal per jaar de Opstallen door deskundigen te doen opnemen.

ARTIKEL 11 REALISATIE OPSTALLEN DOOR DE ERFPACHTER

1. Afvoer-, transport- en stortkosten met betrekking tot vrijkomende grond als gevolg van bouwactiviteiten in het kader van opstalrealisatie komen ten laste van de Erfpachter.
2. Indien de realisatie van Opstallen plaatsvindt in een archeologisch verwachtingsgebied dient Erfpachter zich rekenschap te geven van het bepaalde in de meest recente toepasselijke gemeentelijke regelgeving.

Wanneer bij de uitvoering van de werkzaamheden een archeologische toevalvondst wordt gedaan dient op grond van artikel 19.8 van de Omgevingswet onmiddellijk de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en het College geïnformeerd te worden en in de gelegenheid gesteld te worden onderzoek te verrichten.

De Grondeigenaar is niet aansprakelijk voor geleden schade (waaronder vertragingsschade) als gevolg van door haar ingestelde maatregelen en/of onderzoeken ter borging van archeologische waarden.

3. Indien realisatie van de beoogde Opstallen niet mogelijk is vanwege besluitvorming door de Gemeente in het kader van de te voeren publiekrechtelijke (planologische) procedures waardoor een omgevingsvergunningaanvraag in afwijking van het geldende omgevingsplan niet gehonoreerd wordt casu quo ongedaan gemaakt wordt, zal Erfpachter geen recht hebben op enige vergoeding in welke vorm dan ook. Erfpachter zal worden vrijgesteld van betaling van de halfjaarlijkse Canon vanaf het moment dat de realisatie van de beoogde Opstallen definitief planologisch onmogelijk is.

ARTIKEL 12 AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING GRONDEIGENAAR

1. Indien de Opstallen niet voldoen aan de eisen die daaraan in de gegeven omstandigheden gesteld mogen worden 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 Grondeigenaar.
2. De Erfpachter vrijwaart de Grondeigenaar van 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 13 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 de Gemeente wordt 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 onmiddellijke gevolg is van het vorenstaande zal door de Grondeigenaar 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.

ARTIKEL 14 VERHURING EN VERPACHTING

1. De Erfpachter is slechts bevoegd de zaak waarop de Erfpacht rust of (een) gedeelte(n) daarvan te verhuren of te verpachten na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar. Geen verhuur en/of verpachting van de zaak waarop de Erfpacht rust kan plaatsvinden voor een termijn langer dan die waarvoor de Erfpacht is gevestigd. Indien de Erfpacht wordt verlengd op grond van het bepaalde in artikel 19 (verlenging Erfpacht), kan de verhuur en/of verpachting met dezelfde termijn worden verlengd. De Erfpachter vrijwaart de Grondeigenaar voor de 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 Grondeigenaar verleende toestemming doorloopt na afloop van de termijn waarvoor de Erfpacht werd gevestigd of werd verlengd op grond van artikel 19.
2. De huurder of pachter is naast de Erfpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht. De Erfpachter draagt er zorg voor dat de huurder of pachter bij de verhuring of verpachting deze aansprakelijkheid jegens de Grondeigenaar aanvaardt.

3. De Grondeigenaar 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 15 SPLITSING VAN DE ERFPACHT

1. De Erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar 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 de Grondeigenaar.
3. De Grondeigenaar kan aan het verlenen van de in lid 1 en 2 bedoelde toestemming voorwaarden verbinden. Bij het verlenen van hun toestemming bepaalt de Grondeigenaar 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 eigenaars hoofdelijk verbonden voor alle andere verplichtingen die voor een of meer appartementseigenaren voortvloeien uit de Erfpacht.
De Canon die na splitsing opeisbaar wordt, wordt over de appartementsrechten verdeeld in gelijke delen, tenzij daarvoor bij het reglement van splitsing met toestemming van de Grondeigenaar een andere verhouding is bepaald.
Daarnaast dient, zolang de Grondeigenaar niet uitdrukkelijk en schriftelijk anders te kennen heeft gegeven, inning van de Canon van de verschillende appartementseigenaren en betaling daarvan aan de Grondeigenaar te geschieden door de vereniging van eigenaars.
5. De Erfpachter is verplicht bij zijn verzoek om schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar 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:
 - a. ledere appartementseigenaar instaat voor de nakoming van alle verplichtingen welke verband houden met zijn aandeel in de Erfpacht, alsmede;
 - b. de vereniging van eigenaars hoofdelijk verbonden is voor de door een of meer appartementseigenaren verschuldigde Canon en dat inning daarvan aan de Grondeigenaar zal geschieden door de vereniging van eigenaars, zolang de Grondeigenaar niet uitdrukkelijk en schriftelijk anders te kennen heeft gegeven, alsmede;
 - c. voor de wijziging van de akte van splitsing alsmede voor splitsing van een appartementsrecht in appartementsrechten (ondersplitsing) voorafgaande toestemming van de Grondeigenaar is vereist;
 - d. het in dit artikel bepaalde van overeenkomstige toepassing is voor appartementseigenaren.
6. Na het passeren van de notariële akte van splitsing zal aan de Grondeigenaar door de Erfpachter een gewaarmerkt afschrift van de splitsingsakte alsmede - indien van toepassing - het splitsingsreglement worden gezonden.

ARTIKEL 16 OVERDRACHT, OVERGANG EN BEZWARING VAN DE ERFPACHT; ONDERERFPACHT

1. De overdracht of toedeling van de Erfpacht of een aandeel daarin (appartementsrecht)

of de bezwaring van de Erfpacht of een aandeel daarin (appartementenrecht) met een recht van vruchtgebruik of een hypotheekrecht behoeft voorafgaande toestemming van de Grondeigenaar.

2. Ingeval van overdracht, toedeling of bezwaring met een recht van vruchtgebruik van de Erfpacht of een aandeel daarin (appartementenrecht) dient daarvan door de oude casu quo de nieuwe Erfpachter binnen twee maanden kennis te worden gegeven aan de Grondeigenaar 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 Grondeigenaar 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 Grondeigenaar ontleen.
3. Na de overdracht of toedeling van de Erfpacht, 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 Grondeigenaar anderszins blijkt een schriftelijke opgaaf van de Grondeigenaar uit hoofde van de Erfpacht 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.
4. De Erfpachter is niet bevoegd de Onroerende zaak waarop de Erfpacht rust geheel of ten dele in ondererfpacht te geven zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar. De Grondeigenaar kan aan de toestemming voorwaarden verbinden. Aan de ondererfpachter komen ten aanzien van de zaak niet meer bevoegdheden toe dan de Erfpachter jegens de Grondeigenaar heeft. De ondererfpacht gaat bij het einde van de Erfpacht teniet, met dien verstande dat een afstand of vermenging van de Erfpacht niet ten nadele van de ondererfpachter werkt.

ARTIKEL 17 VERZUIM ERFPACHTER

1. Voor zover in deze Algemene voorwaarden of in de Erfpachtovereenkomst 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 Grondeigenaar 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 Grondeigenaar tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de algemene of bij Erfpachtovereenkomst bepaalde voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door de Grondeigenaar in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, is de Grondeigenaar 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 18 EINDIGEN ERFPACHTRECHT

1. Behoudens het bepaalde in artikel 20 (doorlopen Erfpacht) eindigt de Erfpacht door verloop van de termijn waarvoor het werd gevestigd, tenzij het recht ingevolge het bepaalde in artikel 19 (verlenging Erfpacht) wordt verlengd. Indien de Erfpacht ingevolge het bepaalde in artikel 19 met een bepaalde termijn is verlengd, eindigt de Erfpacht door verloop van die termijn, behoudens de toepassing van het bepaalde in artikel 18.

2. De Grondeigenaar is slechts bevoegd de Erfpacht op te zeggen op de wijze zoals aangegeven in de artikelen 22 (opzegging Erfpachtrecht wegens tekortkoming en wanbetaling) en 23 (tussentijdse beëindiging in het algemeen belang).
3. Op de dag dat de Erfpacht eindigt dienen de grond en de Opstallen te zijn ontruimd en ter vrije beschikking van de Grondeigenaar te zijn gesteld.

ARTIKEL 19 VERLENGING ERFPACHT

1. De Grondeigenaar kan, voor zover het algemeen belang of andere, zwaarwichtige belangen zich daartegen niet verzetten, de termijn waarvoor de Erfpacht is verleend op verzoek van de Erfpachter verlengen met een zodanige termijn en onder zodanige voorwaarden als zij zal bepalen.
2. Het verzoek tot verlenging van de Erfpacht dient door de Erfpachter bij aangetekend schrijven te worden gedaan niet later dan één jaar voor het verstrijken van de duur van de Erfpacht.
3. De Grondeigenaar 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 Grondeigenaar verklaart in te stemmen met een verlenging van de Erfpacht, dient de Erfpachter binnen zes maanden na ontvangst van die verklaring schriftelijk aan de Grondeigenaar te berichten of hij van deze verlenging gebruik maakt.
5. Bij verlenging van de termijn waarvoor de Erfpacht is verleend, zal de Canon worden berekend op dezelfde wijze als bij de aanvang van de Erfpacht.

ARTIKEL 20 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 Grondeigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat zij haar als geëindigd beschouwt.
2. Indien de Grondeigenaar 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 Grondeigenaar te stellen.
3. De Grondeigenaar en de Erfpachter kunnen de op grond van het eerste lid doorgelopen Erfpacht opzeggen. De opzegging van de Erfpacht geschiedt bij exploit en tenminste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

ARTIKEL 21 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 20, gaan de grond en de zich daarop bevindende Opstallen in volle eigendom over aan de Grondeigenaar, tenzij in de Erfpachtovereenkomst anders is overeengekomen.
2. In gevallen zoals genoemd in het eerste lid heeft Erfpachter geen recht op een vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Grondeigenaar tegen

vergoeding der waarde zijn overgenomen, tenzij in de Erfpachtovereenkomst anders is overeengekomen.

ARTIKEL 22 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 bij Erfpachtovereenkomst bepaalde voorwaarden, is de Grondeigenaar bevoegd de Erfpacht op te zeggen. Na het einde van de Erfpacht is de Grondeigenaar verplicht de waarde die de Erfpacht dan heeft aan de Erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.
2. De Grondeigenaar 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 Grondeigenaar.
3. Alvorens de Grondeigenaar overgaat tot opzegging van de Erfpacht wordt de Erfpachter in de gelegenheid gesteld om binnen een door de Grondeigenaar te bepalen termijn de oorzaak voor de voorgenomen opzegging weg te nemen, met vergoeding aan de Grondeigenaar 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 Grondeigenaar aan de Erfpachter bij exploit kunnen geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één maand.
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 Grondeigenaar 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 Grondeigenaar voor rekening en risico van de (voormalige) Erfpachter, zonder nadere ingebrekestelling, ontruiming doen bewerkstelligen.

ARTIKEL 23 TUSSENTIJDSE BEËINDIGING IN HET ALGEMEEN BELANG

1. De Grondeigenaar kan de Erfpacht te allen tijde geheel of gedeeltelijk beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging nadat de Gemeente een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
2. Indien de Grondeigenaar besluit tot beëindiging van de Erfpacht in het algemeen belang, stelt het tevens de dag vast waarop de Erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar.
3. 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 Grondeigenaar jegens de bedoelde beperkt gerechtigden en beslagleggers.

4. Indien de Erfpacht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel is de Grondeigenaar 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 24 SCHADEVERGOEDINGSREGELING BIJ TUSSENTIJDSE BEËINDIGING IN HET ALGEMEEN BELANG

1. Indien de Erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 23 (Tussentijdse beëindiging in het algemeen belang), vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Omgevingswet. Het bedrag van de vergoeding wordt door de Grondeigenaar 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 de Erfpacht 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 de Erfpacht, op de grond of in de Opstallen wordt uitgeoefend, tenzij de Grondeigenaar daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend.
3. Bij de vaststelling van de waarde van de Opstallen van de Erfpacht 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 het voornemen ter kennis van de Erfpachter is gebracht aan de Gemeente 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 de Erfpacht is verleend, vervallen aan de Grondeigenaar zonder dat de Grondeigenaar tot enige vergoeding van de waarde gehouden is.
5. Indien de Erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Grondeigenaar aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan de Grondeigenaar. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen.
6. De deskundigen worden benoemd door de Grondeigenaar en de Erfpachter gezamenlijk. Indien Partijen het over de benoeming niet eens worden, zal één deskundige worden benoemd door de Grondeigenaar 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 de deskundige door de Grondeigenaar; de benoeming van de derde deskundige zal moeten geschieden binnen twee maanden na die kennisgeving. Indien Partijen ook op deze wijze niet tot benoeming geraken zal benoeming op verzoek van de meest gereede partij door de voorzieningenrechter te Roermond geschieden. De kosten, op de uitspraak der ingevolge dit artikel benoemde deskundigen vallende, komen ten laste van de Grondeigenaar. De Erfpachter is eveneens bevoegd het geschil aan de desbetreffende bevoegde rechter voor te leggen.

7. De Grondeigenaar keert de schadevergoeding aan de Erfpachter uit na aftrek van hetgeen de Erfpachter aan de Grondeigenaar met betrekking tot de Erfpacht, de grond en de Opstallen nog is verschuldigd.

ARTIKEL 25 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 Grondeigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen weg te nemen, mits hij de in Erfpacht uitgegeven zaak in 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 Grondeigenaar zonder dat de Grondeigenaar tot enige vergoeding van de waarde van deze zaken is gehouden.

ARTIKEL 26 ONTRUIMING

1. Indien bij het einde van de Erfpacht de grond en de Opstallen niet tijdig door de Erfpachter zijn ontruimd, zal de Grondeigenaar tot ontruiming uit kracht van de grosse van de erfpachttakte kunnen overgaan.
2. Indien de Erfpacht van de grond 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 22 en 23, is de Erfpachter verplicht deze voor eigen rekening te ontdoen van alle daarop gemaakte inrichtingen indien zulks door de Grondeigenaar wordt gevorderd.

ARTIKEL 27 AFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL

1. De Erfpachter is op eerste verzoek van de Grondeigenaar verplicht mee te werken aan het vestigen van een van de Erfpacht afhankelijk recht van opstal te vestigen.
2. Het in lid 1 genoemde recht van opstal zal van rechtswege eindigen zodra de Erfpacht eindigt.

ARTIKEL 28 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 Grondeigenaar 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 29 DERDENWERKING, KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDING

1. Voor zover niet anders is/wordt vermeld, beogen Partijen derdenwerking ten aanzien van de rechten en verplichtingen uit hoofde van de algemene en bij Erfpachtovereenkomst bepaalde voorwaarden.
2. Voor zover uit de algemene en/of de bij Erfpachtovereenkomst bepaalde voorwaarden verplichtingen voor een der Partijen voortvloeien om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende zaak en/of Erfpacht; die niet reeds als onderdeel van de Erfpacht de rechtsoptvolgers 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 diegenen die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Mede gebonden zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen. Het voorgaande is niet van toepassing op beperkingen van een van de Partijen in de bevoegdheid tot het vervreemden of bezwaren.

3. Voor zover uit de algemene en/of bij Erfpachtovereenkomst bepaalde voorwaarden verplichtingen voor de Erfpachter voortvloeien, die niet als onderdeel van de Erfpacht de rechtsoptvolger(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 Grondeigenaar op te leggen aan en te laten aannemen door zijn rechtsoptvolger(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 t tot en met 3 bepaalde geldt niet indien en voor zover dwingendrechtelijke voorschriften van publiekrechtelijke en/ Of administratiefrechtelijke aard zich hiertegen mochten verzetten.

ARTIKEL 30 OPSCHORTENDE VOORWAARDE

De Erfpachtovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de schriftelijke Erfpachtovereenkomst (na besluitvorming door of namens het College) door Grondeigenaar wordt gedateerd en ondertekend, voorafgegaan door datering en ondertekening door Erfpachter. Het College heeft in haar besluitvorming steeds een eigen afwegingsbevoegdheid.

ARTIKEL 31 WET BEVORDERING INTEGRITEITSBEOORDELINGEN DOOR HET OPENBAAR BESTUUR (WET BIBOB)

1. Het is Erfpachter bekend dat de Gemeente een eigen Bibob-onderzoek kan doen naar de integriteit van de Erfpachter dan wel het Landelijk Bureau Bibob (LBB) om een advies kan vragen over de integriteit van de Erfpachter, alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een Erfpachtovereenkomst, een en ander ter beoordeling door de Gemeente.
2. De Gemeente bedingt hierbij tevens (artikel 5a aanhef en sub b Wet Bibob) dat de Erfpachtovereenkomst kan worden opgeschort of buitengerechtelijk kan worden ontbonden dan wel niet worden gesloten indien zich een van de situaties, bedoeld in artikel 9, lid 3, Wet Bibob voordoet met dien verstande dat de Gemeente het LBB om advies zal vragen alvorens die opschorting of ontbinding in te roepen of af te zien van het sluiten van de Erfpachtovereenkomst.
3. Dit laat onverlet de bevoegdheid van de Gemeente tot opschorting of ontbinding buiten de gevallen als bedoeld in art. 9 lid 3 Wet Bibob. Opschorting of ontbinding is mogelijk tot uiterlijk het moment van het passeren van de Notariële akte.
4. Indien de Gemeente op grond van het eigen Bibob-onderzoek of het advies van het LBB tot een conclusie komt, te weten een ernstig gevaar, mindere mate van gevaar dan wel een integriteitsrisico, en daaraan gevolgen verbindt, dan geeft dat de Erfpachter geen aanspraak op vergoeding van schade, rente of kosten, ook niet indien dit eigen Bibob-onderzoek of het advies van de LBB (achteraf gezien) onjuist zou zijn of onjuistheden zou bevatten.

ARTIKEL 32 DIDAM-CLAUSULE

1. Partijen zijn ervan op de hoogte dat de Hoge Raad in het Didam-arrest d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft geoordeeld dat ook in geval een overheidslichaam op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria van oordeel is dat maar één serieuze gegadigde voor een onroerende zaak in aanmerking komt, het gelijkheids- en transparantiebeginsel ertoe strekt dit voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst op een passende wijze openbaar te maken. In dit verband stellen partijen vast dat zij zich

beiden op het standpunt stellen dat bij het maken van deze afspraken en de (rechts)handelingen voordien en nadien (zoals voorzien in deze overeenkomst), niet in strijd is en wordt gehandeld met het Didam-arrest.

- Indien een rechter op vordering van een derde na de Uitgifte oordeelt dat de Grondeigenaar ten aanzien van de Erfpachtovereenkomst heeft gehandeld in strijd met het Didam-arrest, en in een uitvoerbaar bij voorraad verklaarde uitspraak oordeelt dat de betreffende derde recht heeft op het recht van erfpacht met betrekking tot Onroerende zaak, kan de Grondeigenaar de Erfpachtovereenkomst, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, met onmiddellijke ingang middels een aangetekend schrijven ontbinden.

HOOFDSTUK 3 SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 33 PUBLIEKRECHTELIJKE POSITIE GEMEENTE

Deze Algemene voorwaarden en hetgeen daarop in aanvulling of in afwijking in de Erfpachtovereenkomst is bepaald, laat onverlet de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden en daarmee verbonden verantwoordelijkheden van de Gemeente en haar bestuursorganen.

ARTIKEL 34 NIET-TOEPASBAARHEID VAN BEPALINGEN

Indien en voor zover in de rechtsverhouding tussen de Grondeigenaar 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 35 ALGEMENE TERMIJNENWET

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in deze Algemene voorwaarden en in de Erfpachtovereenkomst van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 36 CITEERTITEL

Dit besluit kan worden aangehaald onder de titel van: "Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht voor niet-woningbouw gemeente Weert maart 2024".