

**AFSCHRIJF**

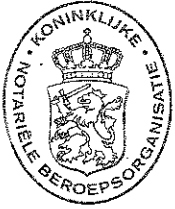
**van de akte van  
Vaststelling algemene bepalingen voor uitgifte in erfpacht**

**door**

**de Universiteit Leiden**

Akte d.d. : 29 mei 2009





GSX/58833/v5

**Vaststelling algemene bepalingen voor uitgifte in erfpacht door de  
Universiteit Leiden**

Heden, negenentwintig mei tweeduizend negen, verscheen voor mij, mr. \_\_\_\_\_  
Gerhardus Johannes Bernardus Schrickx, hierna te noemen: "notaris", als \_\_\_\_\_  
waarnemer van mr. Willem Wouter van 't Hoff, notaris te 's-Gravenhage: \_\_\_\_\_  
mevrouw Wilma Alexandra Pronk, werkzaam ten kantore van voornoemde \_\_\_\_\_  
notaris, te dezer zake woonplaats kiezende op het kantooradres, Johan de \_\_\_\_\_  
Wittlaan 15, postcode 2517 JR, 's-Gravenhage geboren te 's-Gravenhage op \_\_\_\_\_  
veertien februari negentienhonderd zeventig, te dezen handelend als schriftelijk  
gevolmachtigde van: \_\_\_\_\_  
de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Universiteit Leiden**, feitelijk \_\_\_\_\_  
gevestigd te Rapenburg 70, postcode 2311 EZ Leiden. \_\_\_\_\_

**VOLMACHT** \_\_\_\_\_

Van de aan de comparante verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akte  
die aan een akte van afstand erfdienstbaarheden op een en twintig december \_\_\_\_\_  
tweeduizend zeven voor mij, notaris, verleden, is gehecht; alsmede uit na te \_\_\_\_\_  
melden notulen van het College van Bestuur van de Universiteit Leiden. \_\_\_\_\_  
De comparante, handelend als gemeld, verklaarde als volgt. \_\_\_\_\_

**DOEL VAN DEZE AKTE** \_\_\_\_\_

Deze akte heeft ten doel de door de Universiteit Leiden vastgestelde \_\_\_\_\_  
algemene bepalingen voor uitgifte in erfpacht door de Universiteit Leiden bij \_\_\_\_\_  
notariële akte te doen inschrijven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster  
en de Openbare Registers. \_\_\_\_\_

Het College van Bestuur van de Universiteit Leiden heeft in haar buitengewone  
vergadering, gehouden op twaalf mei tweeduizend negen (12-05-2009) te \_\_\_\_\_  
Leiden, de algemene bepalingen voor uitgifte in erfpacht door de Universiteit \_\_\_\_\_  
Leiden vastgesteld; een uittreksel van de notulen van deze vergadering wordt \_\_\_\_\_  
aan deze akte **gehecht**. \_\_\_\_\_

**ALGEMENE BEPALINGEN**

Ter uitvoering hiervan verklaarde de comparante, handelend als gemeld, dat de algemene bepalingen voor uitgifte in erfpacht door de Universiteit Leiden als volgt luiden:

**I. Algemeen/ uitgifte****Definities**

In deze bepalingen wordt verstaan onder:

- **algemene bepalingen:** de onderhavige algemene bepalingen voor uitgifte in erfpacht door de universiteit Leiden;
- **onroerende zaak:** het in erfpacht uit te geven of uitgegeven perceel grond met de zich eventueel daarop bevindende opstallen, dan wel de daarop te bouwen opstallen, dan wel, in voorkomend geval, het in erfpacht uit te geven of uitgegeven appartementsrecht;
- **bestuur:** het College van Bestuur van de Universiteit Leiden, dan wel degene die bevoegd is de opvolgend eigenaar van de onroerende zaak te vertegenwoordigen;
- **universiteit:** de Universiteit Leiden, dan wel haar rechtsopvolger(s) in de eigendom van de onroerende zaak onder algemene of bijzondere titel;
- **gegadigde:** degene(n) die een erfpacht wens(t)(en) te verkrijgen van de universiteit, dan wel degene(n) met wie een overeenkomst tot uitgifte tot stand is gekomen;
- **grond:** de onroerende zaak met uitzondering van de op- of in de grond gerealiseerde opstallen, dan wel - indien de onroerende zaak een appartementsrecht is - de in splitsing betrokken grond, met uitzondering van de op- of in de grond gerealiseerde opstallen;
- **erfpacht:** de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak, dan wel, in voorkomend



geval, het in erfpacht uitgegeven appartementsrecht; \_\_\_\_\_

• **erfpachter:** \_\_\_\_\_

degene(n) ten behoeve van wie een recht van erfpacht is gevestigd, dan wel aan wie op grond van deze algemene bepalingen de onroerende zaak in gebruik is gegeven. \_\_\_\_\_

• **vierkante meter BVO:** \_\_\_\_\_

vierkante meter bruto vloer oppervlakte gemeten volgens de ten tijde van het tot stand komen van de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht geldende NEN-norm 2580; \_\_\_\_\_

• **marktwaarde:** \_\_\_\_\_

het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden uitgeruild op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. \_\_\_\_\_

Gedefinieerde termen kunnen zonder verlies van betekenis worden gebruikt in zowel de meervoudsvorm als de enkelvoudsvorm en het mannelijk houdt tevens het vrouwelijk in en vice versa. \_\_\_\_\_

**Artikel 1. Uitgifte in erfpacht** \_\_\_\_\_

1.1. De uitgifte in erfpacht van een onroerende zaak vindt uitsluitend plaats nadat de erfpachter en de universiteit hierover wilsovereenstemming hebben bereikt en deze overeenstemming is neergelegd in een schriftelijke overeenkomst tot uitgifte in erfpacht. \_\_\_\_\_

1.2. De uitgifte in erfpacht vindt plaats door de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de notariële akte van vestiging van de erfpacht in de daartoe bestemde Openbare Registers. \_\_\_\_\_

**Artikel 2. Duur/verdeling in tijdvak** \_\_\_\_\_

2.1. De erfpacht is voortdurend en is verdeeld in tijdvakken van vijftig jaar. \_\_\_\_\_

**Artikel 3. Erfpachtbepalingen** \_\_\_\_\_

3.1. Op de rechtsverhouding tussen de universiteit en de erfpachter zijn van toepassing: \_\_\_\_\_

a. deze algemene bepalingen; \_\_\_\_\_

b. de bijzondere bepalingen en wijzigingen en/of aanvullingen op \_\_\_\_\_

deze algemene bepalingen die zijn overeengekomen tussen de  
 gegadigde/erfpachter en de universiteit overeenkomstig het  
 bepaalde in artikel 3.2., welke bepalingen zullen worden  
 opgenomen in de akte van vestiging van de erfpacht.

- 3.2. De universiteit kan in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht en in de  
 notariële akte van vestiging van de erfpacht bijzondere bepalingen  
 opnemen, die een aanvulling op of een wijziging of afwijking van deze  
 algemene bepalingen inhouden.
- 3.3. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de in dit artikel bedoelde bijzondere  
 bepalingen en de algemene bepalingen, hebben de bijzondere  
 bepalingen voorrang.

#### **Artikel 4. Voorbehoud goedkeuring bestuur**

- 4.1. De universiteit is nimmer gebonden aan enige mondelinge of schriftelijke  
 afspraak of toezegging, noch aan enige andere beslissing, zonder dat  
 een daartoe strekkend besluit door het bestuur is genomen. Alle  
 mededelingen van de universiteit geschieden onder nadrukkelijk  
 voorbehoud van goedkeuring door het bestuur en daartoe strekkend  
 besluit van het bestuur.

#### **Artikel 5. Overeenkomst - waarborgsom**

- 5.1. Iedere gegadigde die van de universiteit een recht van erfpacht op een  
 onroerende zaak wenst te verkrijgen dient daartoe een verzoek in bij de  
 universiteit. Bij een aanvraag tot uitgifte in erfpacht dient een opgave te  
 worden verstrekt van het voorgenomen gebruik van de onroerende zaak  
 en de eventueel daarop reeds gestichte of te stichten bebouwing. De  
 universiteit zal daarop, onder voorbehoud van goedkeuring door het  
 bestuur, met de gegadigde in onderhandeling treden omtrent de  
 mogelijke uitgifte, dan wel de gegadigde mededelen dat de universiteit  
 het verzoek van de gegadigde niet zal honoreren.
- 5.2. Indien tussen de universiteit en de gegadigde overeenstemming wordt  
 bereikt over de voorwaarden waaronder de universiteit in beginsel  
 bereid zou zijn tot uitgifte in erfpacht aan de gegadigde, zal de  
 universiteit de gegadigde een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht  
 toezenden.



- 5.3. Deze aanbieding geschiedt alsdan onder uitdrukkelijke voorwaarde van goedkeuring door het bestuur. Aan de toezending van deze overeenkomst kan, zolang vorenbedoelde goedkeuring niet is verleend, de gegadigde geen recht ontlenen.
- 5.4. De gegadigde dient de door de universiteit opgestelde overeenkomst tot uitgifte in erfpacht binnen één maand na ontvangst ondertekend te retourneren, bij gebreke waarvan de universiteit vrij is over de onroerende zaak te beschikken op de wijze die het de universiteit het meest geschikt voorkomt. Alsdan is de gegadigde gehouden de door de universiteit terzake gemaakte kosten te vergoeden.
- 5.5. Nadat de gegadigde de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht heeft ondertekend en aan de universiteit heeft geretourneerd, zal deze overeenkomst ter goedkeuring aan het bestuur worden voorgelegd. Door het besluit van het bestuur tot de uitgifte in erfpacht, komt de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht tot stand.
- 5.6. De erfpachter is verplicht binnen vijf (5) dagen nadat hij een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht heeft getekend, als waarborgsom voor de nakoming van zijn verplichtingen op een door de universiteit aan te geven wijze een bedrag op de rekening(en) van de universiteit te storten welk bedrag gelijk is aan tien procent (10%) van de door de universiteit in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht vermelde (voorlopige) canon voor het eerste tijdvak.
- 5.7. De waarborgsom kan eveneens in de vorm van een bankgarantie afgegeven worden. Deze garantie dient alsdan:
- onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van uitgifte van het recht van erfpacht;
  - afgegeven te zijn aan de universiteit door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht (dan wel een op enig moment daarvoor in de plaats tredende publiekrechtelijke regeling), door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van Wet op het financieel toezicht (dan wel een op enig moment daarvoor in

de plaats tredende publiekrechtelijke regeling) of door een te  
goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter  
beoordeling van de universiteit; en

- de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de  
universiteit het bedrag van de garantie aan de universiteit  
wordt uitgekeerd.

5.8. De waarborgsom wordt verrekend met de verschuldigde canon. Over het  
bedrag van de gestorte waarborgsom wordt door de universiteit geen  
rente vergoed.

#### **Artikel 6. Ingebruikneming**

- 6.1. Voordat uitgifte van de erfpacht heeft plaatsgevonden kan de gegadigde  
de universiteit verzoeken de onroerende zaak vooruitlopend op die  
uitgifte reeds in gebruik te nemen. Het bestuur zal alsdan besluiten  
omtrent inwilliging van dat verzoek.
- 6.2. Het bestuur besluit in ieder geval niet tot inwilliging van het verzoek,  
dan nadat de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht op de wijze als  
bedoeld in artikel 5 tot stand is gekomen en de in artikel 5 gemelde  
waarborgsom of bankgarantie door de universiteit is ontvangen.
- 6.3. Indien het bestuur niet binnen drie (3) weken nadat het verzoek tot  
eerdere ingebruikneming door haar is ontvangen, heeft besloten tot  
eerdere ingebruikneming en daarvan mededeling heeft gedaan aan de  
gegadigde, wordt het verzoek geacht te zijn afgewezen.
- 6.4. Bij ingebruikneming als bedoeld in dit artikel, kan de universiteit bepalen  
dat voorafgaand aan de ingebruikneming de canon voor het eerste  
tijdvak en alle overige door de universiteit in verband met de uitgifte in  
erfpacht te ontvangen bedragen door de universiteit ontvangen dienen  
te zijn. Tevens kan de universiteit aan het gebruik andere of nadere  
voorwaarden of voorschriften verbinden.
- 6.5. Vanaf het tijdstip van ingebruikneming draagt de erfpachter aan wie de  
onroerende zaak in gebruik gegeven is alle lasten, risico's, rechten en  
verplichting, rustende op of verbonden aan de onroerende zaak, als  
ware het recht van erfpacht reeds gevestigd, de vrijwaringverplichting  
als gemeld in artikel 11 daaronder begrepen.



- 6.6. Indien en voorzover, ter uitsluitende beoordeling van de universiteit, de eerdere ingebruikneming een verkrijging als bedoeld in de Wet op belastingen van rechtsverkeer (of een daarvoor in de plaats tredende wet) vormt, zal de universiteit binnen de ingevolge die wet geldende termijnen daarvan melding maken op de door of ingevolge die wet voorgeschreven wijze.
- 6.7. Alle fiscale gevolgen welke uit de eerdere ingebruikneming van de onroerende zaak voor de universiteit of de erfpachter voortvloeien, zijn geheel voor rekening van de erfpachter. Onder gevolgen als in dit artikel bedoeld vallen in ieder geval de fiscale gevolgen op het gebied van de omzetbelasting en de overdrachtsbelasting.

#### **Artikel 7. De onroerende zaak**

- 7.1. De onroerende zaak wordt door de universiteit afgeleverd en door de erfpachter/gegadigde aanvaard bij de uitgifte van de erfpacht of eerdere ingebruikneming als bedoeld in artikel 6 in de staat waarin de onroerende zaak zich dan bevindt, welke staat - anders dan ingevolge van normale slijtage of door toedoen van de gegadigde - niet minder mag zijn dan ten tijde van de totstandkoming van de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht, dan wel in de staat die in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht is voorzien.
- 7.2. De baten en lasten van de onroerende zaak zijn vanaf de dag van aflevering of van ingebruikneming als bedoeld in artikel 6 voor rekening van de erfpachter/gegadigde.

#### **Artikel 8. Akte van vestiging**

- 8.1. De akte van vestiging van de erfpacht zal worden verleden voor de in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht vermelde notaris.
- 8.2. Voor rekening van erfpachter komen alle kosten, waaronder begrepen de notariële kosten, verband houdende onder meer met de vestiging, de gehele of gedeeltelijke wijziging, de gehele of gedeeltelijke overgang (vervreemding), de scheiding en deling en de splitsing van de erfpacht.
- 8.3. Aan de universiteit moet op kosten van de erfpachter binnen drie (3) maanden na de betreffende notariële akte een afschrift of uittreksel worden toegezonden van de akte(n) als bedoeld in het eerste lid.



- 8.4. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend overeenkomstig de bepalingen van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is voor rekening van erfpachter.
- 8.5. Eventueel ter zake van de vestiging van de erfpacht door de universiteit verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van de erfpachter.

#### **Artikel 9. Omschrijving leveringsverplichting**

- 9.1. De universiteit zal aan de gegadigde/erfpachter een erfpacht leveren die:
- onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
  - niet is bezwaard met hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan;
  - vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
  - vrij van andere lasten en beperkingen, anders dan die door de gegadigde/erfpachter uitdrukkelijk zijn aanvaard.
- 9.2. De gegadigde/erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen als in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht of in de algemene bepalingen zijn vermeld, alsmede die lasten en beperkingen die voor de erfpachter geen wezenlijke belemmering of bezwaring vormen.
- 9.3. Indien de door de universiteit opgegeven maat of grootte van de onroerende zaak of de verdere omschrijving daarvan niet juist of volledig is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt uitzondering indien de betreffende opgave door de universiteit in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht uitdrukkelijk is gegarandeerd.
- 9.4. De erfpachter kan geen aanspraak maken op schadevergoeding of vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon wegens het gehele of gedeeltelijke gemis van het genot van de onroerende zaak of door welke oorzaak dan ook, behoudens in die gevallen dat de schade of het gemis van het genot direct te wijten is aan de opzet of grove nalatigheid van de universiteit.

#### **Artikel 10. Risico overgang/ lasten en beperkingen**



- 10.1. Het risico van de onroerende zaak gaat op de erfpachter over bij het—  
verlijden van de akte van vestiging van de erfpacht, tenzij de—  
gegadigde/erfpachter de onroerende zaak met inachtneming van het—  
bepaalde in artikel 6 eerder in gebruik heeft genomen, in welk geval het  
risico op de dag van ingebruikneming overgaat.—
- 10.2. Voor rekening van erfpachter komen alle lasten en belastingen die—  
worden geheven ten aanzien van de onroerende zaak casu quo de—  
erfpacht. Hieronder zijn mede begrepen alle lasten en belastingen die—  
voldaan moeten worden door de eigenaar van de onroerende zaak.—
- 10.3. Indien de universiteit lasten of belastingen als bedoeld in het eerste lid—  
heeft betaald, zal zij zulks schriftelijk aan de erfpachter meedelen. De—  
erfpachter is verplicht binnen twee (2) weken na verzending van deze—  
kennisgeving het bedrag van de door de universiteit betaalde lasten en—  
belastingen aan de universiteit te betalen.—

#### **Artikel 11. Vrijwaring door de erfpachter**—

- 11.1. De erfpachter is jegens de universiteit aansprakelijk voor de schade van  
de universiteit, die na de uitgifte van de erfpacht of na de eerdere—  
ingebruikneming door de gegadigde/erfpachter, is ontstaan door het—  
gebruik of verontreiniging van de onroerende zaak.—
- 11.2. De erfpachter vrijwaart de universiteit voor alle aanspraken van derden  
op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht is ontstaan door  
het gebruik of door verontreiniging van de onroerende zaak.—

#### **Artikel 12. Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid**—

- 12.1. Indien de erfpacht aan meer dan een (rechts-)persoon toekomt, is ieder  
van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van alle verplichtingen  
die met betrekking tot de erfpacht tegenover de universiteit moeten—  
worden nageleefd.—
- 12.2. De verplichtingen van de erfpachter tegenover de universiteit zijn, ook—  
ten aanzien van zijn rechtverkrijgenden onder algemene of bijzondere—  
titel, ondeelbaar.—
- 12.3. Indien de erfpacht aan meer dan een (rechts-)persoon toekomt, dienen  
deze (rechts-)personen - zulks onverminderd in lid 1 van dit artikel - één  
hunner aan te wijzen als hun vertegenwoordiger en stellen zij de—

universiteit daarvan schriftelijk in kennis. Wijziging van deze vertegenwoordiging berichten zij op gelijke wijze aan de universiteit. De universiteit kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de erfpacht rechtsgeldig aan deze vertegenwoordiger doen toekomen.

### **Artikel 13. Woonplaats**

- 13.1. De erfpachter dient met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen en behouden ten kantore van de notaris voor wie de akte van vestiging van de erfpacht is verleden, casu quo diens opvolger casu quo de bewaarder van diens protocol. Ingeval van vervreemding van het recht van erfpacht dient woonplaats gekozen te worden ten kantore van de notaris voor wie de akte van levering is verleden, casu quo diens opvolger casu quo de bewaarder van diens protocol.
- 13.2. De woonplaatskeuze moet worden gedaan bij de akte van vestiging of overdracht van de erfpacht of, in geval van overgang van het recht van erfpacht, bij de verklaring die bij overgang wordt opgemaakt.
- 13.3. Een wijziging van de gekozen woonplaats moet terstond bij aangetekende brief worden meegedeeld aan de universiteit of worden opgenomen in de verklaring als bedoeld in het vorige lid. Zolang hieraan niet is voldaan, wordt de erfpachter geacht woonplaats te hebben op de in het eerste lid bedoelde woonplaats en kunnen opzeggingen, kennisgevingen, en dergelijke, aldaar rechtsgeldig gedaan worden.
- 13.4. Opzegging en kennisgevingen en dergelijke kunnen te allen tijde ook aan de werkelijke woonplaats van de erfpachter respectievelijk de vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 12 lid 3 geschieden.

### **Artikel 14. Kadastrale uitmeting**

- 14.1. De universiteit draagt zorg voor afpaling van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak.
- 14.2. De kosten van de in het vorige lid genoemde werkzaamheden, alsmede de door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in rekening te brengen kosten, vermeerderd met de daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting, komen ten laste van erfpachter. Deze kosten moeten door erfpachter worden betaald binnen één maand nadat



deze kosten aan erfpachter in rekening zijn gebracht, doch uiterlijk bij het verlijden van de akte van vestiging van de erfpacht of, ingeval van eerdere ingebruikneming, bij die eerdere ingebruikneming.

## II. De canon

### Artikel 15.

- 15.1. De erfpachter is terzake van de erfpacht aan de universiteit per tijdvak van vijftig (50) jaar een canon verschuldigd.
- 15.2. Het eerste tijdvak van vijftig (50) jaar vangt aan op de dag van het verlijden van de akte van vestiging van de erfpacht en eindigt vijftig (50) jaar later, tenzij de erfpachter de onroerende zaak eerder in gebruik neemt in welk geval het eerste tijdvak van vijftig (50) jaar op de dag van ingebruikneming aanvangt.  
Telkens na afloop van een tijdvak van vijftig (50) jaar vangt een nieuw tijdvak van vijftig (50) jaar aan.
- 15.3. De canon is verschuldigd telkens voorafgaand aan de aanvang van een tijdvak, door storting op een door de universiteit op te geven bankrekening, zonder enige verrekening of korting, uiterlijk met valuta voor de universiteit van de dag voorafgaand aan de dag van aanvang van een tijdvak.
- 15.4. Vangt een tijdvak aan op de dag van verlijden van de notariële akte van vestiging van de erfpacht, dan stort de erfpachter, in afwijking van het bepaalde in lid 3 van dit artikel, de canon voor dat tijdvak op de kwaliteitsrekening van de notaris.  
De universiteit heeft alsdan jegens de notaris recht op uitbetaling van de canon nadat de erfpacht overeenkomstig de bepalingen van de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht is gevestigd.
- 15.5. De voor het eerste tijdvak van vijftig (50) jaar verschuldigde canon is gelijk aan de door de universiteit vast te stellen en in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht op te nemen waarde van de onroerende zaak, aan de hand van het aantal op de onroerende zaak te realiseren vierkante meter BVO.
- 15.6. Uiterlijk één jaar voor de afloop van een tijdvak van vijftig (50) jaar zal de universiteit de canon van het volgende tijdvak van vijftig (50) jaar

vaststellen, welke gelijk is aan zestig procent (60%) van de marktwaarde van de grond uitgaande van bebouwing met het aantal vierkante meter dat is overeengekomen in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht of de akte van vestiging van de erfpacht dan wel op de datum van aanvang van het eerste tijdvak daarop gerealiseerd was, dan wel - indien dit meer is - het aantal vierkante meter dat feitelijk op het tijdstip van vaststelling van de nieuwe canon op de grond is gebouwd.

- 15.7. Indien op het tijdstip van het vaststellen van de nieuwe canon het alsdan vigerende bestemmingsplan een bebouwingsmogelijkheid biedt die uitgaat boven de hoogte van de in het vorige lid bedoelde gebouwde vierkante meter dan wordt de marktwaarde van de grond genomen op basis van die bebouwingsmogelijkheid, indien een redelijk handelend ondernemer, mede gezien de leeftijd van de bestaande bebouwing, tot nieuwbouw zou overgaan.
- 15.8. Indien de universiteit niet tijdig een nieuwe canon vaststelt, heeft dit geen gevolgen voor het verschuldigd zijn van de canon, met dien verstande dat als de nieuwe canon door de universiteit wordt vastgesteld nadat een nieuw tijdvak van vijftig (50) jaar is ingegaan, de canon door de universiteit niet eerder opeisbaar is dan nadat hij is vastgesteld en aan de erfpachter is medegedeeld.
- 15.9. De universiteit zal de door haar vastgestelde canon voor het nieuwe tijdvak van vijftig (50) jaar door middel van een aangetekend schrijven aan de erfpachter mededelen.
- 15.10. Indien de erfpachter niet kan instemmen met de vastgestelde canon voor het nieuwe tijdvak van vijftig (50) jaar, omdat naar zijn oordeel de maatstaf van de leden 6 en 7 van dit artikel tot een andere uitkomst leidt, dient de erfpachter binnen twee (2) maanden na ontvangst van het in het vorige lid bedoelde aangetekend schrijven daarvan gemotiveerd kennis te geven aan de universiteit, bij gebreke waarvan de canon voor het nieuwe tijdvak definitief is vastgesteld.
- 15.11. Indien de erfpachter op de in het vorige lid vermelde wijze te kennen heeft gegeven niet met de canon voor het nieuwe tijdvak in te stemmen, treden de universiteit en de erfpachter in overleg. Indien dit overleg niet



- binnen twee (2) maanden na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde aangetekend schrijven tot overeenstemming heeft geleid heeft de erfpachter het recht de canon bindend te laten vaststellen door de commissie van deskundigen als bedoeld in artikel 33.
- 15.12. Indien het in de laatste volzin van het vorige lid bedoelde overleg niet binnen de bedoelde termijn van twee (2) maanden tot overeenstemming heeft geleid en de erfpachter vervolgens niet binnen drie (3) maanden na ontvangst door de universiteit van het in lid 10 bedoelde aangetekend schrijven, aan de universiteit door middel van aangetekend schrijven heeft medegedeeld dat hij bindende vaststelling van de canon door de commissie van deskundigen wenst, staat de door de universiteit vastgestelde canon voor het nieuwe tijdvak van vijftig (50) jaar tussen de universiteit en de erfpachter vast.
- 15.13. Bindende vaststelling door de commissie van deskundigen van de canon, schort de verplichting tot betaling van de canon op, tot het moment de commissie van deskundigen de canon bindend heeft vastgesteld en aan partijen heeft medegedeeld.
- De erfpachter is de wettelijke rente verschuldigd over de periode van aanvang van het nieuwe tijdvak tot betaling van de canon.
- Indien de universiteit de door haar vastgestelde canon aan de erfpachter heeft medegedeeld na de dag van ingang van een nieuw tijdvak is de wettelijke rente verschuldigd over de periode vanaf de mededeling door de universiteit en de bindende vaststelling van de canon door de commissie van deskundigen.
- 15.14. Indien de universiteit overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 lid 1 schriftelijke toestemming heeft verleend om verandering te brengen in het gebruik van de onroerende zaak, de bestemming of de geschiktheid voor gebruik van de onroerende zaak overeenkomstig de bestemming casu quo de onroerende zaak te verbouwen, de bebouwing uit te breiden, is de erfpachter een aanvullende canon verschuldigd.
- Deze aanvullende canon is gelijk aan de waardeinstijging van de grond tengevolge van de verleende toestemming naar evenredigheid van het reeds verstreken gedeelte van het lopende tijdvak.

Deze aanvullende canon is verschuldigd per de datum waarop de universiteit de bedoelde toestemming verleend.

15.15. Het bepaalde in het vorige lid van dit artikel laat onverlet de overige rechten van de universiteit om ingevolge enige bepaling van deze algemene bepalingen een vergoeding van de erfpachter te vragen.

15.16. In de conform dit artikel vastgestelde canon wordt geacht te zijn verdisconteerd het risico van eventuele toekomstige planschade als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (of de daarvoor in de plaats tredende regelgeving). Mitsdien zal de erfpachter noch bij de universiteit, noch bij de gemeente enige vorm van planschade vorderen. Indien de erfpachter in strijd met het in de vorige volzin bepaalde toch planschade vordert, is de erfpachter gehouden tot vergoeding van alle schade die de universiteit dientengevolge lijdt en van alle buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten die de universiteit dientengevolge heeft gemaakt.

### III. Verplichtingen en verbodsbepalingen

#### Artikel 16. Verplichtingen van de erfpachter

- 16.1. De erfpachter is verplicht:
- a. de onroerende zaak uitsluitend te gebruiken overeenkomstig de bestemming daarvan zoals die in de akte van vestiging van de erfpacht is vermeld, dan wel later, met toestemming van de universiteit, is gewijzigd;
  - b. de onroerende zaak in goede staat te onderhouden en tijdig, waar nodig, te vernieuwen, als ook - bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan - ten spoedigste te (doen) herbouwen of te (doen) herstellen;
  - c. de onroerende zaak zodanig te gebruiken, dat daarbij naar het oordeel van de universiteit geen schade, gevaar of hinder in welke vorm dan ook wordt of kan worden veroorzaakt. De erfpachter is gehouden de in dit kader door de universiteit te verstrekken aanwijzingen op te volgen;
  - d. toe te laten en te gedogen, dat op, in aan of boven de onroerende zaak palen, kabels, draden, isolatoren,



muurrozetten, schakelkasten, leidingen, rioleringen en andere soortgelijke voorwerpen voor openbare doeleinden door de gemeente, de universiteit en/of (openbare) nutsbedrijven worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd. De universiteit bepaalt na overleg met de erfpachter waar voornoemde voorwerpen zullen worden aangebracht. De universiteit zal alle directe schade, die ontstaat als gevolg van het hiervoor bedoelde aanbrengen, onderhouden of vernieuwen en die naar het oordeel van de universiteit niet ten laste van de erfpachter behoort te komen, ter keuze van de universiteit, op haar kosten herstellen of aan de erfpachter vergoeden. Voor het overige zal de universiteit niet aansprakelijk zijn voor eventuele andere schade, die de erfpachter door het aanbrengen, onderhouden of vervangen van deze voorwerpen mocht lijden.

#### **Artikel 17. Verbodsbepalingen**

- 17.1. Het is erfpachter niet geoorloofd:
- a. de erfpacht op te zeggen;
  - b. in het gebruik van de onroerende zaak, de bestemming of de geschiktheid voor gebruik van de onroerende zaak overeenkomstig de bestemming, verandering te brengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de universiteit;
  - c. de onroerende zaak te bebouwen, te verbouwen, dan wel de bebouwing uit te breiden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de universiteit;
  - d. de op de grond gestichte opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van deze opstallen te wijzigen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de universiteit;
  - e. de onroerende zaak langer dan één jaar niet te gebruiken.
- 17.2. Naast de verschuldigdheid van een aanvullende canon als bedoeld in artikel 15 lid 14 kan de universiteit aan de in lid 1, sub b, c en d bedoelde toestemming de haar nodig, nuttig of wenselijk voorkomende



voorwaarden verbinden; de universiteit zal de hier bedoelde  
toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

17.3. Onverminderd het elders in de algemene bepalingen bepaalde zal, indien aan de eis van de universiteit tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met in de akte van vestiging van de erfpacht vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, niet binnen de door de universiteit in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de universiteit kunnen geschieden op kosten van de erfpachter.

17.4. De erfpachter zal zich niet verzetten, door het maken van bezwaar, het instellen van beroep of anderszins, tegen bestemmingen en/of bebouwingen en/of andere ontwikkelingen van de in omgeving van de onroerende zaak gelegen gronden, indien de universiteit zich met die bestemmingen en/of bebouwing en/of andere ontwikkeling heeft kunnen verenigen. Indien de erfpachter in strijd met het in de vorige volzin bepaalde zich verzet, is de erfpachter gehouden tot vergoeding van alle schade die de universiteit dientengevolge lijdt en van alle buitengerechterlijke en gerechtelijke kosten die de universiteit dientengevolge heeft gemaakt.

17.5. Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht zodanig of voor die doeleinden te gebruiken dat daardoor op grond van overheidsregelgeving de gebruiksmogelijkheden van in de omgeving gelegen percelen worden beperkt, tenzij die gebruiksbepalingen uitdrukkelijk in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht zijn voorzien.

#### **Artikel 18.**

18.1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op een recht van erfpacht van een voor bebouwing bestemde onroerende zaak, dan wel een onroerende zaak ten aanzien waarvan een verzoek tot wijziging van het gebruik of de bestemming is ingediend en ingewilligd en onderdeel van dat verzoek inhoudt de verbouw, dan wel de sloop en herbouw van de tot de onroerende zaak behorende opstallen.



- 18.2. De erfpachter dient binnen zes (6) maanden na de vestiging van de erfpacht bij de gemeente een tevoren door de universiteit goedgekeurd, voor toewijzing vatbare aanvraag voor een bouwvergunning voor de bebouwing casu quo verbouwing van de onroerende zaak in te dienen.
- 18.3. De erfpachter dient binnen één jaar na het verlijden van de akte van vestiging van de erfpacht aan te vangen met de bouw en deze in een normaal, gestadig en ononderbroken tempo voort te zetten.
- 18.4. De erfpachter is verplicht de tot de onroerende zaak behorende onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging van de erfpacht aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden.
- 18.5. De erfpachter dient de onroerende zaak direct na oplevering van het gebouwde, verbouwde dan wel herbouwde gebouw, in gebruik te nemen overeenkomstig de in de akte van vestiging van de erfpacht aangegeven bestemming, dan wel het door de universiteit toegestane daarvan afwijkende gebruik.
- 18.6. Zolang de bouw niet is voltooid, mag de erfpachter de erfpacht niet verkopen, in juridische of economische zin overdragen, in ondererfpacht uitgeven, met beperkte rechten (anders dan hypotheek) bezwaren, verhuren of verpachten.
- 18.7. Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in het geval van executoriale verkoop bij veiling en van verkoop door de hypotheekhouder op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
- 18.8. De universiteit kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van een of meer van de in dit artikel genoemde verplichtingen en/of van de terzake van vestiging in erfpacht gestelde voorwaarden en termijnen; indien de universiteit ontheffing verleent kan zij daaraan (financiële) voorwaarden verbinden.

#### **IV. Overgang, vervreemding en splitsing van het recht van erfpacht**

##### **Artikel 19. Overgang van het recht van erfpacht**

- 19.1. In geval van gehele of gedeeltelijke overgang van de erfpacht onder algemene titel, behoudens in het geval dat de erfpacht onderdeel uitmaakt dan wel uit gaat maken van enige gemeenschap van goederen

waarin een erfpachter is gehuwd of te eniger tijd zal huwen, moeten de rechtverkrijgenden de universiteit hiervan in kennis stellen binnen zes—  
(6) maanden na de dag van overgang van de erfpacht. De kennisgeving aan de universiteit geschiedt door middel van een aangetekend schrijven gericht aan de universiteit. Bij deze kennisgeving dient in het geval van overgang van de erfpacht onder algemene titel krachtens erfrecht,——  
tevens een verklaring van erfrecht te worden overlegd.——

#### **Artikel 20. Vervreemding van het recht van erfpacht**——

- 20.1. Onder vervreemding van de erfpacht wordt in deze algemene bepalingen verstaan de gehele of gedeeltelijke overdracht of toedeling van de——  
erfpacht, de vestiging daarop van beperkte genotsrechten, alsmede de——  
scheiding en deling van de erfpacht tussen de gezamenlijke——  
rechthebbenden.——
- 20.2. De erfpachter is uitsluitend bevoegd de erfpacht geheel of gedeeltelijk te vervreemden na voorafgaande schriftelijke toestemming van de——  
universiteit. De universiteit zal haar toestemming niet op onredelijke——  
gronden onthouden.——
- 20.3. De nieuwe erfpachter alsmede zijn rechtsvoorgangers in de erfpacht zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van al hetgeen de vroegere——  
erfpachter met betrekking tot de erfpacht gedurende vijf (5) jaar——  
voorafgaand aan de vervreemding aan de universiteit verschuldigd is.——
- 20.4. De nieuwe erfpachter is verplicht binnen één maand na de dag van——  
verkrijging van de erfpacht of een gedeelte daarvan de universiteit——  
hiervan in kennis te stellen door middel van een aangetekend schrijven.  
Bij deze kennisgeving dient tevens een gewaarmerkt afschrift van de——  
ingeschreven notariële akte te worden overgelegd.——

#### **Artikel 21. Splitsing van het recht van erfpacht, bezwaring**——

- 21.1. Erfpachter is zonder schriftelijke toestemming van de universiteit niet——  
bevoegd tot vestiging van een recht van (onder)erfpacht op de——  
onroerende zaak of tot vestiging van erfdienstbaarheden en/of——  
kwalitatieve verplichtingen daarop.——
- 21.2. Erfpachter is zonder schriftelijke toestemming van de universiteit niet——  
bevoegd tot splitsing van de erfpacht in appartementsrechten.——



- Erfpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing van de erfpacht in appartementsrechten, de universiteit een exemplaar toezenden van de conceptakte van splitsing in appartementsrechten, het daarbij behorende reglement en de splitsingstekening. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin vermelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de onroerende zaak.
- 21.3. Erfpachter is zonder schriftelijke toestemming van de universiteit niet bevoegd tot splitsing van de erfpacht of tot samenvoeging van rechten van erfpacht. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin vermelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de onroerende zaak.
- 21.4. De universiteit kan aan haar toestemming als bedoeld in het onderhavige artikel voorwaarden verbinden, waaronder die van financiële aard, welke voorwaarden zij na afweging van belangen of in verband met de naleving van de aan de erfpacht verbonden verplichtingen noodzakelijk, nuttig of wenselijk oordeelt. De universiteit zal de in het onderhavige artikel bedoelde toestemming niet op onredelijke grond weigeren.
- 21.5. Bij het verlenen van toestemming tot splitsing in appartementsrechten en/of splitsen van de erfpacht bepaalt de universiteit op welke wijze de canon gesplitst zal worden.
- Onverminderd het ter zake van splitsing in appartementsrechten bepaalde in het Burgerlijk Wetboek zullen de navolgende bepalingen in de akte van splitsing in appartementsrechten worden opgenomen:
- a. voor ondersplitsing van het appartementsrecht is de voorafgaande schriftelijke toestemming van de universiteit nodig. Ingeval van een dergelijke ondersplitsing zal dit artikel van overeenkomstige toepassing zijn;
  - b. iedere appartementseigenaar staat in voor de nakoming van alle verplichtingen, welke verband houden met zijn aandeel in

- de erfpacht;\_\_\_\_\_
- c. de gezamenlijke eigenaren zullen zich verenigen in slechts één\_\_\_\_\_  
Vereniging van Eigenaars;\_\_\_\_\_
- d. de Vereniging van Eigenaars is hoofdelijk aansprakelijk voor de\_\_\_\_\_  
nakoming van de verplichtingen van de appartementseigenaars\_\_\_\_\_  
jegens de universiteit, waaronder met name begrepen de\_\_\_\_\_  
verplichting tot betaling van de canon;\_\_\_\_\_
- e. de Vereniging van Eigenaars is medeaansprakelijk voor de\_\_\_\_\_  
nakoming van de andere verplichtingen van ieder van de\_\_\_\_\_  
afzonderlijke appartementseigenaren, indien en voor zover zij\_\_\_\_\_  
niet ten genoegen van de universiteit heeft aangetoond, dat zij\_\_\_\_\_  
al het mogelijk heeft gedaan om nakoming te verkrijgen;\_\_\_\_\_
- f. iedere wijziging van de akte van splitsing in\_\_\_\_\_  
appartementenrechten of het daarbij behorende reglement,\_\_\_\_\_  
behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de\_\_\_\_\_  
universiteit, voor zover deze wijziging een directe of indirecte\_\_\_\_\_  
wijziging zou inhouden - voor zover het de erfpacht betreft \_\_\_\_\_  
van de voorwaarden als hiervoor in dit artikel vermeld. Bij\_\_\_\_\_  
overtreding van dit beding zal de universiteit kunnen verlangen,  
dat zowel de Vereniging van Eigenaars als ieder der\_\_\_\_\_  
appartementseigenaren afzonderlijk volledig medewerken aan\_\_\_\_\_  
herstel van de akte van splitsing in appartementenrechten of het\_\_\_\_\_  
reglement in de oude toestand.\_\_\_\_\_

## **Artikel 22.**\_\_\_\_\_

- 22.1. Na afloop van ieder tijdvak van vijftig (50) jaar heeft de universiteit het  
recht de op het recht van erfpacht toepasselijke algemene bepalingen te  
herzien.\_\_\_\_\_
- 22.2. Ten minste twee (2) jaar voor de afloop van een tijdvak van vijftig (50)  
jaar wordt door het bestuur aan de erfpachter en aan de eventuele\_\_\_\_\_  
hypotheekhouder(s) kennis gegeven bij aangetekend schrijven van de\_\_\_\_\_  
wijzigingen in de algemene bepalingen, welke gedurende het volgende\_\_\_\_\_  
tijdvak van toepassing zullen zijn.\_\_\_\_\_



22.3. Ten aanzien van een erfpachter aan wie een kennisgeving als in het—  
vorige lid bedoeld niet is gedaan, wordt geacht in de bepalingen geen—  
wijzigingen te zijn aangebracht, zolang niet tenminste twee (2) jaren—  
zijn verstreken nadat de universiteit de erfpachter alsnog heeft—  
medegedeeld dat de bepalingen gewijzigd zullen worden.

## **V. Wanprestatie**

### **Artikel 23. Wanprestatie algemeen**

23.1. Ingeval van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige—  
verplichting van erfpachter voortvloeiend uit de overeenkomst tot—  
uitgifte in erfpacht, de akte van vestiging van de erfpacht, deze—  
algemene bepalingen, dan wel uit welke andere hoofde dan ook, is de—  
erfpachter aansprakelijk voor alle schade die de universiteit ten gevolge  
van die tekortkoming lijdt, waaronder tevens begrepen alle door de—  
universiteit gemaakte buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten.

23.2. De erfpachter zal in verzuim zijn door het enkel verlopen van een voor—  
een bepaalde prestatie vastgestelde termijn. Evenzeer zal hij in gebreke  
zijn door het enkele feit, dat hij een op hem rustende verplichting jegens  
de universiteit niet nakomt, dan wel enige verbodsbepaling overtreedt.

### **Artikel 24. Rente**

24.1. Tenzij in de algemene bepalingen anders is vermeld, is de erfpachter—  
indien hij de canon of enig ander door hem, uit welke hoofde dan ook,—  
aan de universiteit verschuldigd bedrag niet op de vervaldag heeft—  
betaald, vanaf de vervaldag over het openstaande bedrag een—  
boeterente verschuldigd, gelijk aan de wettelijke rente, vermeerderd—  
met drie procent (3%).

24.2. Telkens na verloop van één jaar sinds het verschuldigd worden van de—  
rente als bedoeld in het vorige lid, is de universiteit gerechtigd deze—  
rente bij te schrijven bij de verschuldigde hoofdsom en zal erfpachter—  
over de totale som rente verschuldigd zijn.

### **Artikel 25. Boetebeding**

25.1. Indien de erfpachter enige verplichting die voortvloeit uit de—  
rechtsverhouding met de universiteit met betrekking tot de erfpacht niet  
tijdig of niet behoorlijk nakomt en ten aanzien van die verplichting in—

verzuim is, kan de universiteit hem een boete opleggen van ten minste een/vijftigste (1/50ste) gedeelte van de laatst betaalde en/of verschuldigde canon en ten hoogste een/tiende (1/10e) gedeelte van de laatst betaalde en/of verschuldigde canon, te betalen binnen een door de universiteit te stellen termijn, onverminderd het recht van de universiteit op volledige vergoeding van alle door haar geleden schade.

25.2. Een boete, als in lid 1 bedoeld, kan de universiteit kwijtschelden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven, indien daarvoor naar haar mening reden aanwezig is.

25.3. Indien de erfpachter handelt in strijd met hetgeen is bepaald in de artikelen 15 lid 16 en 17 lid 4, is de erfpachter, onverminderd het in die artikelen bepaalde omtrent vergoeding van schade en kosten, en uitdrukkelijk niet als onderdeel van dergelijke vergoedingen, een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van een/tiende (1/10e) gedeelte van de laatst betaalde en/of verschuldigde canon per week dat hij de met die artikelen strijdige situatie laat voortduren, danwel hij de in die artikelen bedoelde procedures niet stopzet of intrekt.

#### **Artikel 26. Toerekening van betalingen**

26.1. Iedere betaling door de erfpachter strekt in de hierna te noemen volgorde tot voldoening van zijn schulden aan de universiteit:

- a. de verschuldigde rente;
- b. de verschuldigde boetes;
- c. andere bedragen die de erfpachter ingevolge de erfpacht aan de universiteit verschuldigd is anders dan de canon;
- d. de canon.

#### **VI. Einde van het recht van erfpacht**

##### **Artikel 27. Algemeen**

27.1. Onverminderd het terzake in het Burgerlijk Wetboek bepaalde eindigt de erfpacht:

- a. door opzegging van de erfpacht;
- b. door afstand;
- c. door opzegging indien de universiteit besluit dat, om naar haar



uitsluitend oordeel dringende redenen die naar haar uitsluitend oordeel van algemeen belang zijn, de universiteit vrijelijk over de onroerende zaak moet kunnen beschikken, in welk geval artikel 31 toepassing vindt.

- 27.2. Zodra de erfpacht is beëindigd, zal de universiteit zulks inschrijven in de Openbare Registers.
- 27.3. De erfpachter is bij het einde van de erfpacht niet bevoegd gebouwen, werken en/of beplanting op de onroerende zaak weg te nemen.
- 27.4. Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de onroerende zaak niet is ontruimd, kan de universiteit zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

#### **Artikel 28. Opzeggingsbevoegdheid van het recht van erfpacht**

- 28.1. Indien de erfpachter:
- a. gedurende een periode van twee (2) achtereenvolgende jaren in verzuim is de canon te betalen; of
  - b. in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen jegens de universiteit;
- dan stelt de universiteit de erfpachter per aangetekende brief in de gelegenheid om binnen een daarbij aan te geven termijn van maximaal twee (2) maanden alsnog zijn verplichtingen na te komen of de gevolgen van de gepleegde overtreding weg te nemen, een en ander onder gelijktijdige betaling van het volledige bedrag, dat de erfpachter alsdan aan de universiteit schuldig mocht zijn.
- 28.2. Indien erfpachter binnen de in lid 1 genoemde termijn niet of slechts ten dele gevolg heeft gegeven aan de aanschrijving van de universiteit kan de universiteit besluiten tot opzegging van de erfpacht tegen een termijn van tenminste één maand. De opzegging geschiedt op straffe van nietigheid bij deurwaardersexploot.
- 28.3. Het besluit kan mede omvatten het instellen van een vordering tot integrale vergoeding van alle aan de universiteit toekomende bedragen, waaronder de aan de gerechtelijke procedure verbonden kosten.



28.4. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de universiteit op nakoming door de erfpachter van diens verplichtingen en op betaling van alle ingevolge de erfpacht door hem aan de universiteit verschuldigde bedragen.

De universiteit betekent de opzegging op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht staan ingeschreven. De universiteit draagt zorg voor de inschrijving van de beëindiging van de erfpacht in de Openbare Registers.

#### **Artikel 29. Gevolgen van de opzegging**

29.1. Indien de erfpacht eindigt op de in het vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen van de gebouwen, werken en/of beplanting wegnemen en wordt zijn aanspraak op vergoeding van de waarde geregeld op de wijze zoals in artikel 87 lid 2 en 99 lid 1 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek is bepaald, met dien verstande dat de waarde van de erfpacht en de gebouwen, werken en/of beplanting zal worden vastgesteld door de commissie van deskundigen.

#### **Artikel 30. Beëindiging door middel van overeenkomst**

30.1. De universiteit zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet medewerken aan afstand van het recht van erfpacht, noch aan vermenging.

#### **Artikel 31. Beëindiging op grond van het algemeen belang**

31.1. De erfpacht kan door de universiteit worden opgezegd indien de universiteit oordeelt dat zij om, naar haar uitsluitend oordeel, dringende redenen van, naar haar uitsluitend oordeel, algemeen belang de vrije beschikking over de onroerende zaak dient te hebben. De universiteit zal hiertoe niet besluiten dan nadat zij de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht staan ingeschreven in de Openbare Registers in de gelegenheid heeft gesteld schriftelijk hun zienswijzen daaromtrent kenbaar te maken.

31.2. Indien aan de universiteit een voorstel wordt gedaan om te besluiten de erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, wordt daarvan aan de in het vorige lid bedoelde personen kennis gegeven bij



deurwaardersexploot. Omtrent een zodanig voorstel neemt de \_\_\_\_\_ universiteit geen beslissing, zolang niet ten minste een maand sedert de kennisgeving is verstreken. \_\_\_\_\_

- 31.3. Wanneer de universiteit een besluit neemt als bedoeld is in het eerste lid, stelt zij tevens de dag vast, waartegen de erfpacht wordt opgezegd en waarop de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de universiteit gesteld moet zijn. De opzegging geschiedt op straffe van nietigheid bij deurwaardersexploot. Tussen de dag van het uitbrengen van het deurwaardersexploot en de dag waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van ten minste één jaar liggen. \_\_\_\_\_
- 31.4. De universiteit is bevoegd, indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel, daarvan te doen blijken in de Openbare Registers, met verwijzing naar het daartoe strekkend besluit, de opzegging en de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane betekening. \_\_\_\_\_

**Artikel 32. Schadevergoeding in verband met beëindiging op grond van het algemeen belang** \_\_\_\_\_

- 32.1. Indien de erfpacht wordt beëindigd ingevolge het bepaalde in artikel 31 mag de erfpachter geen van de gebouwen, werken en/of beplanting wegnemen en zal de universiteit de schade vergoeden, welke het gevolg is van het eindigen van de erfpacht, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van vestiging van de erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht, is gesticht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade, geleden ter zake van een bedrijf dat in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van de erfpacht, op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend. De genoemde schade wordt bepaald op basis van de ten tijde van het desbetreffende besluit geldende tekst van de Onteigeningswet, of enige daarvoor in de plaats tredende publiekrechtelijke regeling. \_\_\_\_\_
- 32.2. Indien ten aanzien van de vergoeding als bedoeld in het eerste lid tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, wordt het

bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door de commissie van deskundigen.

32.3. De universiteit keert de door de commissie vastgestelde schadevergoeding aan de erfpachter uit, na aftrek van hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht nog aan de universiteit verschuldigd is.

32.4. Indien echter het recht van erfpacht met een recht van hypotheek is bezwaard, zal het ingevolge lid 3 uit te keren bedrag worden betaald aan de hypotheekhouder(s) tot maximaal het bedrag dat hem / hen ingevolge de hypotheekakte toekomt, voorzover zij het bestaan van hun vordering en het beloop daarvan tijdig aan de universiteit hebben medegedeeld.

32.5. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats zolang de onroerende zaak niet ter vrije beschikking van de universiteit zijn gesteld.

### **Artikel 33. Commissie van deskundigen**

33.1. De commissie van deskundigen (hiervoor en -na ook te noemen: de commissie), genoemd en optredende op grond van de algemene bepalingen, zal bestaan uit drie (3) leden.

De leden van de commissie worden op verzoek van de meest gerede partij benoemd door de Voorzieningenrechter van de rechtbank te Den Haag.

33.2. a. Binnen drie (3) maanden nadat de commissie is benoemd dient de commissie rapport uit te brengen.

b. De commissie moet zich bij het opstellen van het rapport houden aan het bepaalde in de algemene bepalingen.

c. Het rapport van de commissie wordt door de commissie schriftelijk ter kennis gebracht aan de erfpachter, de ingeschreven hypotheekhouder(s) en de universiteit. De uitslag van dit rapport is voor alle partijen bindend.

33.3. De commissie stelt tevens de verhouding vast waarin partijen de kosten van de door de commissie in te dienen declaratie moeten dragen.

33.4. Indien binnen de in lid 2 sub a van dit artikel gestelde termijn het rapport van de commissie niet is of niet kan worden uitgebracht, kunnen



- partijen in onderling overleg verlenging van bedoelde termijn————  
 overeenkomen. Indien partijen hieromtrent geen overeenstemming————  
 kunnen bereiken, of de commissie ook na het verstrijken van deze————  
 verlengde termijn nog geen rapport hebben uitgebracht, kan de meest————  
 gereede partij aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank te Den————  
 Haag verzoeken een nieuwe commissie van deskundigen te benoemen.—
- 33.5. Bij toepassing van het bepaalde in lid 4 van dit artikel zal de oude————  
 commissie zijn ontbonden. Partijen brengen dit gezamenlijk schriftelijk————  
 ter kennis aan de leden van die commissie.————

#### **Artikel 34. Niet toepasbaarheid enige bepaling**————

- 34.1. Indien en voor zover in de rechtsverhouding tussen de universiteit 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. Derdenwerking**————

- 35.1. Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van de op de  
 erfpacht van toepassing zijnde algemene bepalingen en bijzondere————  
 bepalingen, ook in het geval op enig moment komt vast te staan dat————  
 enige bepaling daarvan niet in formele zin kwalificeert als————  
 erfpachtbepaling.————
- 35.2. Alle bepalingen die een verplichting van de erfpachter inhouden om iets  
 te dulden of niet te doen, worden tevens gevestigd als kwalitatieve————  
 verplichting(en) in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat————  
 deze verplichting(en) overgaan op degenen die de erfpacht onder————  
 bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn————  
 degene die van de erfpachter een recht tot gebruik van het goed zullen  
 krijgen.————
- 35.3. Bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van de erfpacht, waarbij  
 voor het begrip vervreemding wordt aangesloten bij het bepaalde in————  
 artikel 20.1 van deze algemene bepalingen, dient de erfpachter de————  
 verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van de algemene en————  
 bijzondere erfpachtbepalingen ten behoeve van de universiteit bij wijze  
 van kettingboetebeding op te leggen aan- en te laten aannemen door————

zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel casu quo de beperkt—  
 gerechtigde(n), zulks op straffe van een boete, voor welke boete wordt  
 verwezen naar het hiervoor bepaalde in artikel 25, onverminderd de—  
 bevoegdheid van de universiteit om de eventueel te lijden schade van de  
 nalatige partij te vorderen.—

## **VII. Overigen**

### **Artikel 36. Maatregelen tijdens de bouw**

36.1. Ingeval van bouwwerkzaamheden op de onroerende zaak behoudt de  
 universiteit zich het recht voor om, naar redelijkheid en billijkheid,—  
 door en/of voor rekening van de erfpachter maatregelen te (doen)—  
 laten nemen of bouwmethodieken te laten toepassen om hinder voor  
 (gebruikers van) nabijgelegen gebouwen en installaties te beperken.—

### **WAARVAN AKTE**

is verleden te 's-Gravenhage, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld  
 om dertien uur en vijfendertig minuten (13:35 uur).—

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte  
 is door mij aan haar opgegeven en toegelicht, waarbij ik tevens heb gewezen—  
 op de gevolgen die voor haar uit de inhoud van deze akte voortvloeien.—

De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud  
 van deze akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.—

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst—  
 door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om dertien uur en  
 vijfendertig minuten (13:35 uur).—

Volgt ondertekening.

### UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

door ondergetekende, mr. Gerhardus Johannes Bernardus Schrickx, als  
 waarnemer van mr. Willem Wouter van 't Hoff, notaris te 's-Gravenhage, op 4  
 juni 2009



Dienst voor het kadaster en de  
openbare registers

kadaster



## Bewijs van inschrijving

Onderwerp  
OZ4 56733/151

Uw kenmerk  
O-058833 uitgifte erfpacht gsx

Aan  
Buren van Velzen Guelen A.B.  
'S-GRAVENHAGE

Geachte relatie,

Op 3-6-2009 om 9.00 uur is ingeschreven het stuk OZ4 56733/151.

De ondertekenaar van dit stuk is: Schrickx Gerhardus Johannes Bernardus

De inschrijving betreft de volgende stukken:

- 1 Stuk (Digitaal) : 058833 uitgifte erfpacht gsx.pdf

Met vriendelijke groeten,

Mr. W. Louwman  
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers