

ERFPACHTOVEREENKOMST

TUSSEN

ERFPACHTER APPARTEMENTSRECHT EIFFELGEBOUW

EN

BELVÉDÈRE WOM B.V.

INHOUDSOPGAVE:

- Artikel 1 - Uitgifte in erfpacht van het appartementsrecht
- Artikel 2 - Ingangsdatum en duur
- Artikel 3 - Canon en optie tot afkoop
- Artikel 4 - Staat van het appartementsrecht
- Artikel 5 - Gebruik
- Artikel 6 - Onderhoud en vergoeding bijkomende kosten
- Artikel 7 - Bewoningsplicht erfpachter & Aanbiedingsplicht aan WOM
- Artikel 8 - Algemene erfpachtvoorwaarden, afwijkingen
- Artikel 9 - Waarborgsom
- Artikel 10 - Warmtevoorziening Ennatuurlijk
- Artikel 11 - Akte van splitsing & Reglement
- Artikel 12 - Ontbindende voorwaarden
- Artikel 13 - Integriteitsclausule
- Artikel 14 - Geschillen en bevoegde rechter
- Artikel 15 - Bijlagen

ONDERGETEKENDEN:

- I De besloten vennootschap **BELVÉDÈRE WIJKONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ B.V.**, gevestigd te Maastricht, Fenikshof 1, 6211 AX Maastricht en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14082417 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer G.E.M.M. Bartholomé, hierna te noemen: **“WOM”**;
- II **Naam ****, geboren te ** en wonende te **, hierna (samen) te noemen **“de erfpachter”**.

Ondergetekenden I en II tezamen mede aan te duiden als: “partijen”

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- WOM, als eigenaar, een openbare inschrijvingsprocedure inzake het in erfpacht uitgeven van 16 appartementen (lofts) gelegen op de zesde en zevende verdieping van het Eiffelgebouw aan de Boschstraat te Maastricht heeft afgerond en een van deze appartementen in de vorm van een appartementsrecht in erfpacht uitgeeft aan de erfpachter;
- het appartementsrecht recht geeft op het exclusieve gebruik voor bewoning van het appartement inclusief bijbehorende berging en dakterras gelegen in het voornoemde Eiffelgebouw;
- het Eiffelgebouw een gebouw is met cultuurhistorische waarde dat is aangewezen als rijksmonument;
- op voornoemd appartementsrecht en het Eiffelgebouw het bestemmingsplan Sphinx vastgesteld op 22 september 2009 en het ambitiedocument “Het antwoord van de Sphinx” van toepassing is, welke door de gemeenteraad op 22 januari 2013 is vastgesteld;
- het Eiffelgebouw onderdeel uitmaakt van de Sphinx locatie; een dynamisch nieuwe wijk in de binnenstad met cultuur, bedrijvigheid en horeca welke volop in ontwikkeling is en de komende jaren ook nog in ontwikkeling blijft mede met diverse bouwprojecten in de omgeving;
- de gemeente Maastricht de juridische entiteit WOM heeft opgericht als operationeel vehicle welke zich voegt naar, volgend is op en gericht is op uitvoering van gemeentelijk beleid en gemeentelijke besluitvorming;
- partijen de erfpachtvoorwaarden en de uitgifte van het appartementsrecht in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1- Uitgifte in erfpacht van het appartementsrecht

WOM geeft in erfpacht uit welke de erfpachter aanvaardt, een appartementsrecht rechtgevend op het exclusieve gebruik voor bewoning van het appartement inclusief bijbehorende berging en dakterras gelegen in het Eiffelgebouw aan de Boschstraat te Maastricht en kadastraal bekend onder het nummer gemeente Maastricht, sectie **, nummer **, groot circa ** m2 uitmakende het ** aandeel in de gemeenschap bestaande uit het ** zoals aangegeven op de bijgevoegde overdrachtstekening (**Bijlage 1**), hierna te noemen “het appartementsrecht”.

Artikel 2- Ingangsdatum en duur

De uitgifte in erfpacht geschiedt voor een periode van 75 jaar, ingaande op het tijdstip van het passeren van de notariële akte. De notariële akte van uitgifte in erfpacht van het appartementsrecht dient uiterlijk op **** *(datum noemen; binnen 8 weken nadat partijen deze overeenkomst getekend hebben)* te worden verleden. Deze termijn kan door WOM verlengd worden indien de Bibob procedure zoals bedoeld in artikel 13 van deze overeenkomst nog niet afgerond is. Dan zal de notariële akte passeren na afronding van de Bibob-toets.

Artikel 3- Canon en optie tot afkoop

3.1 Door de erfpachter is aan WOM maandelijks een canon verschuldigd voor het gebruik van het appartementsrecht gedurende de volledige periode van 75 jaar.

3.2 De maandelijkse canon bedraagt € **,,- (zegge: ** euro) en is bij vooruitbetaling maandelijks verschuldigd vóór of op de eerste dag van de maand waarop de betaling van de canon betrekking heeft met dien verstande dat de eerste betaling plaatsvindt op het in artikel 3.4 bepaalde moment. De verschuldigde erfpachtcanon zal jaarlijks, voor het eerst per 1 januari 2019, worden geïndexeerd met het indexcijfer CPI reeks alle huishoudens.

3.3 Naast de erfpachtcanon zoals bedoeld in artikel 3.2 is de erfpachter ook aan WOM een maandelijkse bijdrage verschuldigd voor de onderhoudskosten en overige kosten, lasten en verzekeringen voor de gemeenschappelijke delen van het Eiffelgebouw gedurende de volledige erfpachtperiode van 75 jaar. De hoogte van dit bedrag en wijze van betaling wordt vermeld in artikel 6 van deze overeenkomst.

3.4 De canon zoals bedoeld in artikel 3.2 en de bijdrage voor de onderhoudskosten en overige kosten, lasten en verzekeringen zoals bedoeld in artikel 3.3 resp. 6 zijn maandelijks verschuldigd ingaande op het tijdstip van het passeren van de notariële akte van uitgifte in erfpacht van het appartementsrecht. De eerste termijn (voor de eerste maand) zoals bedoeld in artikel 3.2 of de afkoopsom zoals bedoeld in artikel 3.5 dient vóór het passeren van de notariële akte te zijn voldaan door creditering van de derdengeldrekening van de notaris ten overstaan van wie de akte zal worden gepasseerd.

3.5 De erfpachter kan vóór het passeren van de notariële akte bij WOM schriftelijk een verzoek indienen om de gehele erfpachttermijn voor 75 jaar af te kopen voor een bedrag gelijk aan de marktwaarde welke is bepaald door middel van de openbare inschrijvingsprocedure, te weten € ****,- (zegge: ** euro). De afkoopsom over de erfpachttermijn van 75 jaar is gelijk aan voornoemde marktwaarde te vermeerderen met overdrachtsbelasting.

3.6 Alle kosten terzake van de uitgifte in erfpacht van het appartementsrecht, met inbegrip van de terzake van de uitgifte verschuldigde overdrachtsbelasting berekend over de gekapitaliseerde canon en notariële- en kadasterkosten, zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel 4- Staat van het appartementsrecht

De erfpachter aanvaardt het appartementsrecht in de staat en toestand waarin het zich bevindt op het moment van ondertekening van deze overeenkomst en omvattende het casco appartement, berging (in het souterrain) en dakterras zoals omschreven in **Bijlage 2**.

Artikel 5- Gebruik

5.1 Het appartementsrecht geeft de erfpachter het recht op het exclusieve gebruik voor bewoning van het appartement inclusief bijbehorende berging en dakterras.

5.2 De erfpachter dient zelf voor haar rekening en risico zorg te dragen voor het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning(en), goedkeuringen, beschikkingen, vrijstellingen en toestemmingen c.a. omtrent het gebruik van het appartementsrecht.

5.3 Het appartement is gelegen in het Eiffelgebouw wat is aangewezen als een rijksmonument. De erfpachter dient de monumentale waarden te beschermen. Daar waar het interieur het oorspronkelijke casco raakt, kan dat vergunningsplichtig zijn en kan reversibiliteit een belangrijk aandachtspunt zijn. De erfpachter dient op basis van het Besluit omgevingsrecht, onderdeel Wabo, te bepalen of zijn inbouwactiviteiten vergunningsplichtig zijn. Alle werkzaamheden dienen conform het bouwbesluit te worden uitgevoerd. WOM en de vergunningverlener van de gemeente Maastricht zullen de ingrepen in het gebouw beoordelen. Een aantal voorbeelden van belangrijke beperkingen (echter deze lijst is niet uitputtend) zijn dat geen systeemplafonds toegestaan zijn of enkel beperkt plaatselijk en geen stucwerk op bestaande wanden, kolommen of plafonds is toegestaan. De erfpachter spant zich in om het appartement zo open mogelijk te houden en zich te beperken in het plaatsen van wanden. Er kan niet worden geboord in de vloeren. De erfpachter mag geen zaken aanbrengen aan de buitenzijde van het Eiffelgebouw. Voor de regels omtrent coating en verven en andere beperkingen wordt verwezen naar de aangehechte **Bijlage 3**. Deze voorwaarden zullen in de notariële akte als een kwalitatieve verplichting met kettingbeding worden vastgelegd met een boetebeding ten bedrage van 10% van de marktwaarde van het appartementsrecht zoals bedoeld in artikel 3.5 van deze overeenkomst.

In verband met het in stand houden / onderhouden van het monument, dient de erfpachter aan WOM toegang te verlenen tot het appartementsrecht voor periodieke inspecties.

5.4 De hoogst toelaatbare belasting van het bij het appartementsrecht behorende dakterras bedraagt 250 kg/m². Het plaatsen van aanvullende terrasafscheidings door de erfpachter is niet toegestaan.

5.5 Daar waar de appartementen zijn gelegen aan de Oostzijde (aan de Boschstraat) van het Eiffelgebouw, is de geluidbelasting hoger dan 55 dB(A) en is de gevel om die reden vanuit het aspect industrielawaai (als gevolg van met name de fabriek Sappi) doof uitgevoerd. Het openen van de ramen voor onder andere bewassing is toegestaan.

5.6 Het appartement dient voor bewoning gereed te zijn binnen negen maanden na de datum van het passeren van de notariële akte van uitgifte in erfpacht van het appartementsrecht mede inhoudende dat de verbouwingswerkzaamheden om het appartement woongereed te krijgen binnen de voornoemde termijn zijn afgerond en de erfpachter is ingeschreven op het adres van het appartementsrecht. WOM kan deze termijn éénmaal met ten hoogste zes maanden verlengen. Indien deze - en eventueel verlengde - termijn is overschreden, is de erfpachter een boete verschuldigd ten bedrage van 10% van de marktwaarde van het appartementsrecht zoals bedoeld in artikel 3.5 van deze overeenkomst, onverminderd de bevoegdheid van WOM tot het vorderen van nakoming. Ingeval het appartement niet binnen de voornoemde - en eventueel verlengde - termijn voor bewoning gereed is en dit niet-gereed zijn aan de erfpachter kan worden

toegerekend, is WOM - onverminderd de verschuldigde boete - daarnaast gedurende zes maanden na het verstrijken van die termijn bevoegd bij aangetekend schrijven aan de erfpachter te berichten, dat om die reden deze overeenkomst en tevens de notariële akte voor uitgifte in erfpacht van het appartementsrecht door WOM geheel voor ontbonden wordt verklaard. Deze ontbinding heeft geen terugwerkende kracht. Alle kosten inzake deze teruglevering zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel 6- Onderhoud en vergoeding bijkomende kosten

6.1 WOM draagt zorg voor het groot onderhoud van de gedeelten van het Eiffelgebouw die conform de aangehechte splitsingstekening geen deel uitmaken van het appartementsrecht. Al het onderhoud aan het appartementsrecht zelf is voor rekening van de erfpachter. Ook de overige kosten, lasten en verzekeringen met betrekking tot de gedeelten van het Eiffelgebouw welke niet behoren tot het appartementsrecht zullen aan de erfpachter naar rato worden doorberekend.

6.2 De kosten van het door WOM uit te voeren groot onderhoud en de overige kosten, lasten en verzekeringen met betrekking tot de gedeelten van het Eiffelgebouw die niet deel uitmaken van het appartementsrecht zijn weergegeven in de als **Bijlage 4** aangehechte meerjarenonderhoudsbegroting waarin tevens is vermeld welk gedeelte daarvan voor rekening komt van de erfpachter. Op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting is een bedrag vastgesteld ter zake het onderhoud en de overige kosten, lasten en verzekeringen, ten bedrage van € **,,- te vermeerderen met omzetbelasting dat elke maand gedurende de volledige erfpachtperiode van 75 jaar door de erfpachter aan WOM zal worden voldaan gelijktijdig met de betaling van de maandelijkse verschuldigde erfpachtcanon zoals bedoeld in artikel 3.2 van deze overeenkomst. Voornoemde bijdrage wordt met ingang van 1 januari 2019 geïndexeerd met het prijsindexcijfer van BDB (www.bdb.nl), "bedrijfsgebouwen onderhoud, Totaal Arbeid".

6.3 Voor de servicekosten voor de Vereniging van Eigenaars wordt verwezen naar de akte van splitsing welke als **Bijlage 8a/8b** aan deze overeenkomst is gevoegd.

Artikel 7- Bewoningsplicht erfpachter & Aanbiedingsplicht aan WOM

7.1 De erfpachter verplicht zich het appartementsrecht te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en het appartementsrecht niet aan derden te zullen verhuren of in ondererfpacht uit te geven, één en ander behoudens schriftelijke toestemming van WOM. WOM kan, indien zij toestemming

verleent tot verhuur of uitgifte in ondererfpacht, aan de toestemming voorwaarden verbinden en zal haar toestemming in ieder geval verlenen bij:

- a. verandering van werkring van de erfpachter of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- b. overlijden van de erfpachter of diens partner;
- c. ontbinding van het huwelijk van de erfpachter door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap van de erfpachter dan wel de beëindiging van een duurzame gemeenschappelijke huishouding van de erfpachter met diens partner, waaruit blijkt door de ontbinding van een notarieel verleden samenlevingsovereenkomst;
- d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door gezondheid van de erfpachter of een van zijn gezinsleden.

7.2 Indien en zodra de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht inzake het appartementsrecht over te dragen aan een andere partij, vóór of binnen drie jaar na de datum van het passeren van de notariële akte voor uitgifte van erfpacht van het appartementsrecht, dient de erfpachter het appartementsrecht eerst aan te bieden aan WOM. Na verloop van voornoemde termijn van drie jaar, is de aanbiedingsplicht van de erfpachter respectievelijk het eerste recht van koop van WOM vervallen.

7.3 Indien zich de hiervoor in artikel 7.2 bedoelde situatie voordoet, dan zal de erfpachter het appartementsrecht schriftelijk, middels aangetekende brief, aanbieden aan WOM tegen een door een onafhankelijke deskundige getaxeerde prijs in opdracht van de erfpachter. WOM geeft binnen twee kalendermaanden na ontvangst van het aanbod schriftelijk middels aangetekende brief te kennen of zij geïnteresseerd is het appartementsrecht over te nemen. Geeft WOM aan daarin geïnteresseerd te zijn, dan zullen partijen onderhandelen over de prijs. WOM zal schriftelijk middels aangetekende brief berichten of zij gebruik maakt van haar recht tot koop in welk geval de overdracht van het appartementsrecht plaatsvindt tegen de aldus vastgestelde marktconforme prijs en op gebruikelijke voorwaarden. Geeft WOM aan dat zij het appartementsrecht niet wenst over te nemen dan staat het de erfpachter vrij het recht van erfpacht te leveren aan een derde, mits niet tegen een lagere prijs dan de prijs zoals aan WOM is aangeboden.

7.4 Indien de erfpachter handelt in strijd met het bepaalde in artikel 7.1 t/m 7.3 van deze overeenkomst, verbeurt zij een direct opeisbare boete ten bedrage van 10% van de marktwaarde van het appartementsrecht zoals bedoeld in artikel 3.5 van deze overeenkomst. Onverlet het recht van WOM om nakoming van deze bepalingen te eisen.

Bij een overdracht van recht van erfpacht van het appartementsrecht binnen voornoemde periode van drie jaar zal de erfpachter het hiervoor in artikel 7.2 en 7.3 van deze overeenkomst bepaalde bij wijze van kettingbeding aan de verkrijger opleggen, zulks op straffe van een boete ten bedrage van 10% van de

marktwaarde van het appartementsrecht zoals bedoeld in artikel 3.5 van deze overeenkomst na welke periode dit beding en deze verplichting (ook ten opzichte van derden dus) geacht wordt te zijn vervallen. Het bepaalde in artikel 7.1 dient de erfpachter bij overdracht van het recht van erfpacht bij wijze van kettingbeding aan de verkrijger op te leggen, zulks op straffe van een boete ten bedrage van 10% van de marktwaarde van het appartementsrecht zoals bedoeld in artikel 3.5 van deze overeenkomst.

Artikel 8- Algemene erfpachtvoorwaarden, afwijkingen

8.1 Op de uitgifte in erfpacht van het appartementsrecht zijn de “Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van de gemeente Maastricht 2013”, zoals aan deze overeenkomst gevoegd als **Bijlage 5** (hierna te noemen: “de Algemene Voorwaarden”) van toepassing voor zover daarvan in deze overeenkomst niet is afgeweken. Waar in de Algemene Voorwaarden “De Gemeente” of “het College van Burgemeester en Wethouders” staat genoemd dient “WOM” gelezen te worden, tenzij met de betreffende aanduiding de gemeente Maastricht in haar hoedanigheid van publiekrechtelijke rechtspersoon (en niet in de daar bedoelde rol als eigenaar) wordt bedoeld.

8.2 Partijen komen, aanvullend op de afwijkingen die reeds voortvloeien uit deze overeenkomst, de navolgende afwijkingen op de Algemene Voorwaarden overeen.

8.3 Artikel 2 lid 2 van de Algemene Voorwaarden is niet van toepassing. Inzake de staat van het appartementsrecht geldt het bepaalde in artikel 4 van deze overeenkomst.

8.4 Artikel 3 lid 4 en 16 lid 4 van de Algemene Voorwaarden is niet van toepassing.

8.5 In afwijking van artikel 4 lid 1 van de Algemene Voorwaarden zal de notariële akte voor de uitgifte in erfpacht van het appartementsrecht worden verleden binnen de termijn zoals bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst. Artikel 4 lid 6 van de Algemene Voorwaarden is niet van toepassing.

8.6 In afwijking van artikel 6 lid 1 van de Algemene Voorwaarden wordt op het moment van uitgifte in erfpacht van het appartementsrecht de jaarlijkse canon vastgesteld op basis van 4,3% van de marktwaarde zoals bedoeld in artikel 3.5 van deze overeenkomst. De marktwaarde is bepaald door middel van de openbare inschrijvingsprocedure.

In afwijking van artikel 6 lid 2 van de Algemene Voorwaarden zal de betaling van de canon maandelijks plaatsvinden zoals vastgelegd in artikel 3 van deze overeenkomst.

De boetebepaling in artikel 6 lid 3 van de Algemene Voorwaarden is ook van toepassing op de maandelijkse bijdrage aan WOM voor de onderhoudskosten en overige kosten, lasten en verzekeringen zoals vastgelegd in artikel 6 van deze overeenkomst.

8.7 Artikel 7 van de Algemene Voorwaarden (herziening van de canon) is niet van toepassing.

8.8 In afwijking van artikel 8 van de Algemene Voorwaarden wordt, indien sprake is van een afkoopsom, de erfpachtcanon afgekocht voor de gehele erfpachttermijn van 75 jaar en is de afkoopsom gelijk gesteld aan de marktwaarde van het appartementsrecht welke door middel van de openbare inschrijvingsprocedure bepaald is zoals bedoeld in artikel 3.5 van deze overeenkomst. Artikel 8 lid 2 van de Algemene Voorwaarden (verzoek tot afkoop omstreeks de herziening van de canon) is niet van toepassing.

8.9 Het bepaalde in artikel 11 lid 3 en 4 van de Algemene Voorwaarden is alleen van toepassing op de erfpachter voor zover dit ziet op het appartementsrecht. Waar gesproken wordt over “de grond” en “de opstallen” dient gelezen te worden “het appartementsrecht”.

8.10 Artikel 12 van de Algemene Voorwaarden is niet van toepassing.

8.11 Aanvullend op artikel 15 van de Algemene Voorwaarden inzake verhuring of ondererfpacht geldt het bepaalde zoals bedoeld in artikel 7.1 en 7.4 van deze overeenkomst.

8.12 In afwijking van artikel 17 lid 1 en 2 van de Algemene Voorwaarden geldt indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht aan een derde over te dragen, het bepaalde in artikel 7.2 t/m 7.4 van deze overeenkomst (aanbiedingsplicht aan WOM). Aanvullend op artikel 17 lid 3 van de Algemene Voorwaarden dient de erfpachter ingeval van overdracht van het in erfpacht uit gegeven appartementsrecht tevens WOM hiervan in kennis te stellen uiterlijk één maand voor de voorgenomen overdracht.

8.13 Afwijkend van artikel 19 van de Algemene Voorwaarden dient voor “de teammanager Vastgoed van de Gemeente” “de directie van WOM” gelezen te worden. Afwijkend van artikel 19 lid 6 van de Algemene Voorwaarden dient op de dag dat het recht van erfpacht eindigt het appartementsrecht leeg en ontruimd en ter vrije beschikking aan WOM te zijn gesteld in de staat en toestand waarin het appartementsrecht zich bevond bij ondertekening van deze overeenkomst, behoudens natuurlijke veroudering.

8.14 Artikel 25 en 26 van de Algemene Voorwaarden gelden slechts indien de gemeente Maastricht bloot eigenaar is/wordt van het Eiffelgebouw.

8.15 Artikel 29 van de Algemene Voorwaarden is niet van toepassing.

Artikel 9- Waarborgsom

9.1 De erfpachter dient bij ondertekening van deze overeenkomst een onherroepelijke en onvoorwaardelijke waarborgsom bij de notaris te storten ten behoeve van WOM tot meerdere zekerheid van correcte nakoming van de verplichtingen van de erfpachter tot afname van het recht van erfpacht van het appartementsrecht. De waarborgsom is gelijk aan een halfjaar canon zoals bedoeld in artikel 3.2 van deze overeenkomst (te weten een bedrag van in totaal ***** euro). Indien de erfpachter binnen de gestelde termijn geen onherroepelijke, onvoorwaardelijke waarborgsom heeft gestort, is WOM bevoegd de erfpachter schriftelijk te berichten, dat het aanbod is vervallen. WOM is alsdan niet (langer) gebonden aan het aanbod en deze overeenkomst en is vrij het recht van erfpacht van het appartementsrecht aan een andere erfpachter uit te geven.

9.2 WOM kan de waarborgsom zoals bedoeld in artikel 9.1 van deze overeenkomst, als een direct opeisbare boete ter hoogte van de waarborgsom, invoeren indien de erfpachter de verplichting tot onvoorwaardelijke afname van het recht van erfpacht van het appartementsrecht zoals bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst, niet nakomt. Een en ander onverminderd het recht van WOM om nakoming van deze overeenkomst te vorderen en onverminderd het recht van WOM om in een voorkomend geval schadevergoeding en/of verschuldigde wettelijke rente te vorderen voor zover dit het bedrag ten bedrage van de waarborgsom te boven gaat.

Artikel 10- Warmtevoorziening Ennatuurlijk

10.1 De erfpachter is verplicht warmte af te nemen van Ennatuurlijk BV te 's-Hertogenbosch ten behoeve van ruimteverwarming en de bereiding van warm tapwater. De erfpachter mag niet op een andere wijze in zijn hoofd warmtevoorziening voorzien.

10.2 De kosten (prijspeil 01.01.17) die door Ennatuurlijk aan de erfpachter in rekening worden gebracht zijn weergegeven in **Bijlage 6**.

10.3 De erfpachter is verplicht zich aan te melden bij Ennatuurlijk direct nadat de notariële akte van de uitgifte in erfpacht van het appartementsrecht is gepasseerd. Zie voor de contactgegevens www.ennatuurlijk.nl.

10.4 In de notariële akte van de uitgifte in erfpacht van het appartementsrecht dient ter zake de levering van warmte en warm tapwater in het appartementsrecht een kwalitatieve verplichting met kettingbeding ten behoeve van Ennatuurlijk te worden opgenomen conform **Bijlage 7**.

Artikel 11- Akte van splitsing & Reglement

De erfpachter verplicht zich tot naleving van de bepalingen van het reglement, vastgelegd bij de akte van splitsing d.d. ** en de akte van ondersplitsing d.d. ** inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent een Vereniging van Eigenaars aan deze overeenkomst gevoegd als **Bijlage 8a en 8b**.

Artikel 12- Ontbindende voorwaarden

12.1 Deze overeenkomst is van rechtswege en per onmiddellijke ingang ontbonden indien sprake is van liquidatie, faillissement of surseance van betaling van de erfpachter.

12.2 Op deze overeenkomst is artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, inhoudende dat de erfpachter een wettelijke bedenktijd heeft van drie dagen. De bedenktijd vangt aan op de dag dat de door partijen getekende erfpachtovereenkomst of een afschrift daarvan aan de erfpachter ter hand is gesteld. Binnen deze bedenktijd heeft de erfpachter het recht deze overeenkomst te ontbinden.

12.3 Bij ontbinding van deze overeenkomst van rechtswege of door inroeping daarvan zijn partijen niet langer aan elkaar gebonden en in geen van de situaties heeft een van de partijen recht op vergoeding van enigerlei schade en kosten.

Artikel 13- Integriteitsclausule

13.1 Op deze overeenkomst is de “Beleidslijn voor de toepassing van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur gemeente Maastricht” vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders op 13 december 2016, van toepassing. Door ondertekening verklaart de erfpachter kennis te hebben genomen van deze beleidsregel. In deze beleidsregel is opgenomen dat bij vastgoedtransacties waarbij de gemeente onroerend goed verkoopt of in erfpacht uitgeeft in beginsel altijd een Bibob-toets zal plaatsvinden. Deze beleidsregel is tevens van toepassing op WOM. De noodzaak/het

vermoeden zal door middel van een Bibob-quickcan zoals bedoeld in artikel 1.3 van de Beleidslijn worden vastgesteld.

13.2 WOM kan de overeenkomst onmiddellijk ontbinden zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- a. er sprake is van een ernstig of een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- b. er sprake is van een ernstig gevaar of een mindere mate van gevaar dat in of met het appartementsrecht, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de erfpachter in relatie staat tot strafbare feiten;
- d. er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- e. de erfpachter heeft nagelaten de vragen die hem door WOM zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- f. de erfpachter heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

13.3 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

13.4 WOM kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 14- Geschillen en bevoegde rechter

14.1 Indien een geschil rijst met betrekking tot de uitleg of uitvoering van deze overeenkomst dan wel eventuele hieruit voortvloeiende nadere overeenkomsten, zijn partijen verplicht met elkaar in overleg te treden en te trachten tot een reële oplossing voor het gerezen geschil te komen.

14.2 Geschillen als hierboven bedoeld waaronder geschillen in kort geding worden uitsluitend aanhangig gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg.

14.3 Deze overeenkomst en eventuele hieruit voortvloeiende overeenkomsten zijn uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

Artikel 15- Bijlagen

De volgende in deze overeenkomst genoemde bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1: Overdrachtstekening d.d. **

Bijlage 2: Staat van het appartementsrecht d.d. **

Bijlage 3: Monumentale voorschriften gebruik appartement “Eiffel Maastricht een monumentaal industrieel interieur” van Braaksma & Roos Architectenbureau d.d. 13.06.17

Bijlage 4: Meerjarenonderhoudsbegroting d.d. **

Bijlage 5: Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht

Bijlage 6: Tarieven Ennatuurlijk

Bijlage 7: Kettingbeding Ennatuurlijk

Bijlage 8a: Akte van Splitsing d.d.

Bijlage 8b: Akte van ondersplitsing d.d.

ALDUS IN TWEEVOUD OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND

WOM

G.E.M.M. Bartholomé

Maastricht, d.d.

ERFPACHTER(S)

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum: