



Gemeente Utrecht

Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Utrecht in het plan "HOOG CATHARIJNE"

(zoals deze luiden na wijziging dd. 30-12-1968)

ARTIKEL 1 Begripsomschrijving.

1. Deze voorwaarden verstaan onder opstallen de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die, welke door natrekking of bestemming onder onroerende zaken worden begrepen.
2. Voor de toepassing van de artikelen 5 lid 2, 9 lid1, 13 lid 1, 14 lid3, en 17 lid 5, wordt onder canon mede begrepen de ingevolge artikel 12 verhoogde canon.
3. Aan het recht van erfpacht wordt het recht van opstal gekoppeld. Bij het einde van het recht van erfpacht gaat ook het recht van opstal teniet.

ARTIKEL 2 Hoofdelijke aansprakelijkheid.

1. Wanneer de gemeente aan meer personen tezamen het erfpachtrecht verleent, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, waaronder tevens wordt begrepen de canon, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.
2. De verplichtingen van de erfpachter, waaronder tevens wordt begrepen de canon, welke uit het recht van erfpacht of de terzake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van zijn erfgenamen en rechtverkrijgenden, ondeelbaar.

ARTIKEL 3 Vormvoorschriften.

1. De akte van vestiging van het erfpachtrecht wordt verleden, zoals in artikel 14 van de overeenkomst, inzake de exploitatie van het plan "Hoog Catharijne" is omschreven.
2. Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift of uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.
3. Alle kosten van het vestigen van het erfpachtrecht, van de tenuitvoerlegging daarvan, van het splitsen of van enige andere wijziging van het erfpachtrecht, zomede van overdracht, alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voorzover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden gerestitueerd.

ARTIKEL 4

Aanduiding object.

1. De grond wordt in erfpacht uitgegeven in de staat, waar deze zich bevindt bij het verlijden van de erfpachtakte, met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden is.
2. De erfpachter wordt geacht het hem in erfpacht uitgegeven goed volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op vermindering van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.
3. Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van de in erfpacht uitgegeven grond, hetzij geheel hetzij gedeeltelijk, al mocht dit gemis ook vijf jaren of langer geduurd hebben.
4. In het bijzonder heeft hij geen recht de korting als bedoeld bij artikel 48 der wet van 26 mei 1870 (Staatsblad 82) betreffende de grondbelasting toe te passen.

ARTIKEL 5

Termijnen betaling canon.

1. De canon moet over elk kalenderjaar, telkens na afloop van die periode, ten kantore van de gemeente-ontvanger worden betaald uiterlijk op de laatste werkdag van de maand januari, met dien verstande, dat de betaling van de eerste en de laatste termijn, ook indien deze termijnen geen vol kalenderjaar zijn, op dezelfde wijze als bovengenoemd zal geschieden.
2. De canon en hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht overigens verschuldigd is, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welken hoofde ook.

ARTIKEL 6

Lasten.

1. Alle lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, komen ten laste van de erfpachter.
2. Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in het eerste lid, heeft betaald, geven Burgemeester en Wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen een maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

ARTIKEL 7

Onderhoud opstallen.

1. De erfpachter is verplicht de op de erfpachtgrond aanwezige en nog door hem op te richten opstallen in behoorlijke staat, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders te onderhouden en deze, bij geheel of gedeeltelijke tenietgaan, zo spoedig mogelijk opnieuw te doen bouwen of te herstellen ten genoegen van Burgemeester en Wethouders en behoudens door Burgemeester en Wethouders te verlenen vrijstelling.
2. De opstallen mogen zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders niet worden afgebroken.
3. De erfpachter moet op zijn kosten de opstallen tegen brandschade doen verzekeren en zolang de erfpacht duurt verzekerd houden ten genoegen van Burgemeester en

Wethouders. Hij moet de polis van de verzekering aan Burgemeester en Wethouders, zou deze dit verzoeken, ter inzage verstrekken.

ARTIKEL 8

Wijziging erfpacht(er).

1. De erfpachter is bevoegd met goedkeuring van Burgemeester en Wethouders het erfpachtrecht te splitsen of geheel of gedeeltelijk te vervreemden; aan deze goedkeuring kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden. Ook de regeling van de rechten en verplichtingen zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter, behoeft de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.
2. Alvorens goedkeuring te verlenen, als bedoeld in het eerste lid, alsmede alvorens medewerking te verlenen tot wijziging van het erfpachtrecht, doen Burgemeester en Wethouders van het voornemen daartoe schriftelijk mededeling aan de hypotheekhouder.
3. Ingeval het erfpachtrecht door overlijden of anderszins tot een onverdeeldheid komt te behoren, rust op de erfpachter of rechtsopvolgers de verplichting binnen één maand na het ontstaan van die onverdeeldheid en vóór het verschijnen van de eerstvolgende canon, aan de gemeente mede te delen op wie de rechten en de verplichtingen, uit het erfpachtrecht voortvloeiende, zijn overgegaan.
4. Eenzelfde mededelingsplicht, als bedoeld in het derde lid rust op degene, die zonder dat een scheiding of deling heeft plaats gevonden door de dood van de erfpachter in diens erfpachtrecht is getreden.

ARTIKEL 9

Overdracht en canon.

1. Bij overgang of overdracht is de nieuwe erfpachter verplicht tegelijk met de mededeling als bedoeld in het voorgaande artikel, ofwel tegelijk met het overleggen van de stukken, bedoeld in artikel 3 tweede lid, te voldoen al hetgeen door de vorige erfpachter wegens canon of anderszins met betrekking tot het erfpachtrecht aan de gemeente nog verschuldigd is.
2. Indien het erfpachtrecht verkocht wordt wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek, wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in het eerste lid omschreven verplichting tot betaling beperkt tot de achterstallige bedragen van de canon en is de vorige erfpachter gehouden aan de gemeente te betalen, hetgeen hij haar met betrekking tot het erfpachtrecht overigens nog schuldig is.

ARTIKEL 10

Keuze woonplaats.

1. De erfpachter moet voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het erfpachtrecht woonplaats kiezen binnen de gemeente Utrecht.
2. De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij de akte van uitgifte in erfpacht, of in geval van overgang van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan, bij de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze bepalingen behorende formulier.
3. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Utrecht niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht bij deurwaardersexploot of door opneming van de nieuw gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld in het tweede lid, blijft de oude gekozen woonplaats gelden en wordt de erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.

ARTIKEL 11

Positie hypotheekhouders.

1. Wanneer het erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, zullen de bepalingen van de artikelen 8 tweede lid, 12 tweede lid, en 13 t/m 18, voor zoveel deze op de hypotheekhouder betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder - onder inlevering, desverlangd, van een authentiek afschrift van de akte van hypotheekverlening met een afschrift van het borderel - een verklaring bij Burgemeester en Wethouders heeft ingediend, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze bepalingen ten behoeve van hypotheekhouders opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen, dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem te doen geschieden aan de werkelijke woonplaats, ter keuze van de gemeente.
2. Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door Burgemeester en Wethouders afgegeven bewijsstuk.
3. De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg geeft, is verplicht aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven van het tenietgaan of van de doorhaling der hypothecaire inschrijving.
4. Indien de hypotheekhouder overgaat tot openbare verkoop, overeenkomstig artikel 1223 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, is de in artikel 8 eerste lid bedoelde toestemming niet nodig.

ARTIKEL 12

Betaling canon.

1. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat geschiedt, gerekend van het tijdstip af, waarop deze ingevolge artikel 5 eerste lid uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één ten honderd van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, behoeft de betaling niet te worden aangenomen.
2. Indien de erfpachter gedurende een maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het erfpachtrecht bezwaard is met hypotheek, geven Burgemeester en Wethouders binnen veertien dagen na het eindigen van de termijn van een maand aan de hypotheekhouder kennis van het ingebreke zijn van de erfpachter.

ARTIKEL 13

Vervallenverklaring.

1. Met afwijking van de bepalingen der artikelen 780 en 781 van het Burgerlijk Wetboek kan, onverminderd het hierboven bij artikel 12 bepaalde, indien de erfpachter langer dan zes maanden in gebreke gebleven is om de canon te betalen, alsmede ingeval niet voldaan wordt aan enige verplichting de erfpachter opgelegd bij of krachtens de erfpachtvoorwaarden, een zodanig deel van het erfpachtrecht bij besluit van de Gemeenteraad vervallen worden verklaard, dat de gemeente bij executie op de wijze als neergelegd in artikel 14 uit de opbrengst hiervan de verschuldigde canon, alsmede vergoeding voor kosten, schade en interessen en eventuele boete(n), etc., kan verhalen.
2. Voordat een besluit tot vervallenverklaring wordt genomen, worden de erfpachter en de hypotheekhouder in de gelegenheid gesteld om binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn van ten minste drie maanden en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen.

3. Tot vervallenverklaring van het erfpachtrecht kan de Gemeenteraad eveneens besluiten in het geval, dat genoemde Raad besluit de overeenkomst dd. 25 febr.1964, zoals deze luidt na wijziging dd. 30-12-1968, tussen de gemeente en de N.V.Hoog Catharijne te beëindigen wegens het feit, dat genoemde N.V. geraakt in staat van faillissement, besluit tot ontbinding, dan wel surséance van betaling aanvraagt.
4. Indien de Gemeenteraad besluit tot vervallenverklaring als vorenbedoeld, stelt hij tevens de dag vast, waarop dat recht eindigt en op grond ter beschikking van de gemeente gesteld moet zijn, waarbij tevens de eigendom van het complex der opstallen overgaat naar de gemeente. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het erfpachtrecht eindigt, moet een tijdruimte van ten minste drie maanden liggen.
5. Binnen veertien dagen na de dag van het raadsbesluit geven Burgemeester en Wethouders aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder bij deurwaardersexploit kennis van dat besluit.
6. De gemeente is bevoegd, indien het erfpachtrecht dan wel een deel daarvan op de in dit artikel bedoelde wijze eindigt, daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de volgens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgeving.

ARTIKEL 14

Executie.

1. Indien het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan eindigt op de in het vorige artikel bedoelde wijze, is de gemeente verplicht binnen zes maanden na de door de Gemeenteraad vastgestelde dag, waarop het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan eindigt en de grond met de opstallen ter beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van een erfpachtrecht op de grond met de opstallen te verlenen voor het op de evenbedoelde dag nog niet verstreken gedeelte van de termijn van het geëindigde erfpachtrecht en overigens onder de bepalingen, welke voor dat recht gegolden hebben.
2. De koopprijs wordt aan de erfpachter, wiens erfpachtrecht geëindigd is, uitgekeerd onder aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente nog verschuldigd is en van de kosten der verkoping.
De erfpachter heeft behalve op genoemde uitkering, op de gemeente generlei recht c.q. aanspraak op meerdere vergoeding.
3. Indien echter het erfpachtrecht met hypotheek bezwaard was, wordt met afwijking van de bepaling van het tweede lid de koopprijs, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon alsmede die wegens kosten, schade en interessen en eventuele boet(en) en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouders zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht, en het daarna overblijvende gedeelte van de koopprijs wordt aan de erfpachter, wiens erfpachtrecht geëindigd is, uitgekeerd.
4. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ter beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
5. Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien een prijs wordt geboden, die niet toereikend is voor hetgeen de eigenaar volgens het tweede lid mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

ARTIKEL 15
Bescherming hypotheekhouder.

1. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 13 en 16 zal de gemeente zonder toestemming van de hypotheekhouder niet medewerken tot opheffing van het erfpachtrecht anders dan bij onteigening ten algemene nutte, noch de grond aan de erfpachter overdragen, noch het erfpachtrecht verkrijgen.

ARTIKEL 16
Tussentijdse beëindiging erfpachtrecht.

1. Bij besluit van de Gemeenteraad kan het erfpachtrecht of een deel daarvan worden beëindigd, wanneer de gemeente naar het oordeel van de Gemeenteraad de beschikking over de in erfpacht uitgegeven grond of een deel daarvan dient te verkrijgen om redenen van algemeen belang.
2. Indien aan de Gemeenteraad een voorstel gedaan wordt om te besluiten het erfpachtrecht of een deel daarvan te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, geven Burgemeester en Wethouders daarvan aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder kennis bij deurwaardersexploit. Omtrent een zodanig voorstel neemt de Gemeenteraad geen beslissing, zolang niet tenminste een maand sedert de kennisgeving is verstreken.
3. Wanneer de Gemeenteraad een besluit neemt, als bedoeld in het eerste lid, stelt hij tevens de dag vast, waarop het erfpachtrecht of een deel daarvan eindigt en de grond met de opstallen ter beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het erfpachtrecht of een deel daarvan eindigt, moet een tijdsruimte van ten minste zes maanden liggen.
4. Van een besluit, als bedoeld in het eerste lid, wordt eveneens kennis gegeven aan de erfpachter en de hypotheekhouder.
5. De gemeente is bevoegd, indien het erfpachtrecht of een deel daarvan eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel, daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen.

ARTIKEL 17
Gevolgen beëindiging volgens artikel 16.

1. Indien het erfpachtrecht of een deel daarvan eindigt ingevolge een krachtens artikel 16 genomen raadsbesluit, bepalen drie deskundigen het bedrag, dat deswege aan de erfpachter toekomt als schadevergoeding.
2. Artikel 22 van de overeenkomst, inzake de exploitatie van het plan "Hoog Catharijne" vindt analoge toepassing op de benoeming, werkwijze en beëindiging van de last van de in vorenstaand lid genoemde deskundigen.
3. De kosten, vallende op de uitspraak van de ingevolge dit artikel benoemde deskundigen, komen ten laste van de gemeente.
4. De gemeente keert de door de deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen haar met betrekking tot het erfpachtrecht nog is verschuldigd.

5. Indien echter het erfpachtrecht met hypotheek was bezwaard, wordt, met afwijking van de bepaling van het vierde lid, de schadevergoeding na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht overigens nog is verschuldigd, aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht of een deel daarvan. Het overige bedrag der schadevergoeding wordt aan de erfpachter uitgekeerd.
6. Generlei uitkering aan de erfpachter of de hypotheekhouder heeft plaats, zolang niet de grond met opstallen ter beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

ARTIKEL 18

Normale beëindiging.

1. Indien het erfpachtrecht eindigt door het verloop van de termijn, waarvoor het is verleend, en het erfpachtrecht niet wordt verlengd, bepalen drie deskundigen, te benoemen op de bij het tweede lid van artikel 17 voorgeschreven wijze, het bedrag, dat aan de erfpachter toekomt als vergoeding van de waarde der opstallen.
2. De kosten, op de uitspraak der ingevolge dit artikel benoemde deskundigen vallende, komen ten laste van de erfpachter.
3. Op de uitkering van de schadevergoeding is het bepaalde bij het vierde lid van artikel 17 van toepassing.
4. Generlei uitkering van de schadevergoeding heeft plaats zolang niet de grond met de opstallen, bij de erfpachter en derden in gebruik c.q. huur, voorzover de dan geldende wettelijke bepalingen dit mogelijk doen zijn, na beëindiging van het erfpachtrecht ontruimd aan de gemeente is opgeleverd.
5. Het is de erfpachter verboden afstand te doen van het erfpachtrecht.

ARTIKEL 19

1. Gedurende vier maanden voor het eindigen van het erfpachtrecht op de in artikel 18 genoemde wijze, is de erfpachter gehouden de grond en het daarop gestichte - dit laatste ook inwendig - voor gegadigden ter bezichtiging te stellen op de door Burgemeester en Wethouders bepaalde dagen en uren.
2. Wegens die bezichtiging mag geen vergoeding worden geëist en mogen geen kosten in rekening worden gebracht.

ARTIKEL 20

Indien na het eindigen van het erfpachtrecht de erfpachter niet meewerkt aan het gestelde in artikel 18 lid 4, kan de gemeente de ontruiming op kosten van de erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse der akte van uitgifte in erfpacht.

ARTIKEL 21

Bestemming van de grond.

De grond is bestemd voor de stichting van opstallen e.a.. zoals aangegeven in het plan "Hoog Catharijne".

ARTIKEL 22

Opstallen.

1. De op de grond te stichten opstallen moeten - ook wat de hoogte betreft - worden opgetrokken volgens bijzondere door Burgemeester en Wethouders goedgekeurde situatie-, plattegrond- en geveltekeningen.
2. Wijziging van de opstallen mag niet geschieden dan volgens bijzondere door Burgemeester en Wethouders goed te keuren tekeningen, behoudens indien de wijziging betrekking heeft op verplaatsbare standaard-binnenwanden in kantoorgebouwen.

ARTIKEL 23

Versnijdingen.

De versnijdingen van de funderingen van de op de grond te stichten opstallen moeten in overleg met Burgemeester en Wethouders worden gelegd; voorzover langs de openbare straat wordt gebouwd, mogen de versnijdingen in gemeentegrond worden gelegd.

ARTIKEL 24

Aan te brengen voorwerpen.

De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan, of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden en andere voorwerpen, in verband met geleidingen voor openbare bedrijven worden aangebracht en onderhouden als Burgemeester en Wethouders nodig achten.

Omtrent de plaats waar en de wijze, waarop die voorwerpen worden aangebracht, heeft overleg met de erfpachter plaats.

ARTIKEL 25

Tekeningen.

1. De in de voorgaande artikelen bedoelde tekeningen moeten worden ingediend in drievoud.
2. Bij de in artikel 22 bedoelde tekeningen moet, mede in drievoud, worden overgelegd een beschrijving van de soort en de kleur van de aan de gevels te verwerken materialen.

ARTIKEL 26

Toezicht.

De directie van de dienst van Openbare Werken moet tot opneming van de grond en de daarop te stichten opstallen worden toegelaten, met inachtneming van de beperkingen ten aanzien van het binnentreden van woningen, zoals deze voorkomen in de Woningwet.

ARTIKEL 27

Van deze erfpachtvoorwaarden maken tevens deel uit de artikelen 3 lid 3, 11, 12 lid 2, 15, 18, 19 lid 3, 20, 22 en 24 leden 2 en 3 van de overeenkomst dd. 25 februari 1964 zoals deze luidt na wijziging dd. 30 december 1968 tussen de gemeente en de N.V. Hoog Catharijne.