



Raadsvergadering	26 november 2024
Volgnummer	79-2024
Onderwerp	Actualisering algemene verkoop- en erfpachtvoorwaarden 2024
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2024.03470
Collegevergadering	15 oktober 2024
Portefeuillehouder	Wethouder Garnier
Afdeling	Advies en Informatie
Behandelend ambtenaar	PC Alderden Telefoonnummer: 043-350 4531 Paula.Alderden@maastricht.nl
	Bijlage 1 - Raadsbesluit Bijlage 2- Algemene Verkoopvoorwaarden Bijlage 3 - Algemene Erfpachtvoorwaarden

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022 werd u aangekondigd dat de Algemene Verkoop- en Erfpachtvoorwaarden zouden worden herzien. De herziening heeft enige tijd op zich laten wachten in verband met de implementatie van de Omgevingswet en beperkte juridische capaciteit bij de afdeling Vastgoed. De herziening is noodzakelijk omdat er sinds 2013 een aantal zaken zijn gewijzigd bij het sluiten van koop- en erfpachtovereenkomsten. Er wordt een aantal standaard gebruikte bepalingen van de uitgifteovereenkomst in de Algemene Voorwaarden opgenomen. In de nieuwe algemene voorwaarden is de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow), Wet open overheid (Woo) en Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verwerkt en evenals de doorgevoerde reorganisatie binnen de afdelingen Projecten en Vastgoed. Ook is de Raadsmotie uit 2021 met betrekking tot de zelfbewoningsplicht verwerkt. In het hoofdstuk over de totstandkoming van de overeenkomst heeft digitale ondertekening en de "Didam-publicatie" een plek gekregen. In specifieke gevallen blijft maatwerk mogelijk in de overeenkomst.



Beslispunten

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten tegen de Algemene Verkoopvoorwaarden en Algemene erfpachtvoorwaarden 2024.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

a. Inleiding

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022 werd u aangekondigd dat de Algemene Verkoop- en Erfpachtvoorwaarden zouden worden herzien. Deze herziening is noodzakelijk omdat er sinds 2013 een aantal zaken zijn gewijzigd bij het sluiten van koop- en erfpachtovereenkomsten. Processen rondom de totstandkoming van de overeenkomst zoals weergegeven in de Algemene voorwaarden van 2013 zijn gedateerd, wetgeving en beleid zijn gewijzigd. In de navolgende paragrafen wordt op hoofdlijnen beschreven op welke onderdelen de Algemene verkoop- en erfpachtvoorwaarden zijn gewijzigd; in het kopje is aangegeven in welk hoofdstuk van de Algemene voorwaarden. De nieuwe (meer op thema ingerichte) structuur van de Algemene Erfpachtvoorwaarden (AEV) sluit nu aan bij de structuur van de Algemene verkoopvoorwaarden (AVV), en met de canonberekening wordt aangesloten bij de Nota Grondprijzen en Grondprijzenbrief.

Het college van B&W is bevoegd tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen op grond van de Gemeentewet. Omdat de Algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard bij alle gronduitgiften, wordt de raad in de gelegenheid gesteld in verband met de brede invloed van de Algemene voorwaarden, wensen en bedenkingen kenbaar te maken op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet zoals ook in 2013 is gebeurd.

b. Updaten proces totstandkoming overeenkomst (Hoofdstuk 2 AVV, Hoofdstuk 2 AEV)

Voor wat betreft het proces rondom de totstandkoming van een overeenkomst kan in tegenstelling tot 2013 alles volledig digitaal afgewikkeld worden als koper/erfpachter dat wenst. Algemeen gebruikelijk is om ook met particuliere kopers/erfpachters concept-overeenkomsten per email te wisselen. De ondertekening van een overeenkomst kan nog altijd plaatsvinden door middel van een handtekening met pen, of door middel van digitale ondertekening. Na ondertekening door de koper/erfpachter komt een overeenkomst uitsluitend tot stand komt en treedt deze in werking, indien cumulatief aan 3 eisen wordt voldaan, te weten:



(1) door of namens het College van Burgemeester en Wethouders wordt besloten tot het aangaan van de overeenkomst en

(2) indien sprake is van een 1:1 verkoop: de bekendmaking van het uitgiftebesluit door of namens het College van Burgemeester en Wethouders op de gemeentelijke website niet leidt tot een gerechtvaardigd beroep op het gelijkheidsbeginsel en

(3) de overeenkomst namens de gemeente wordt ondertekend.

De afwikkeling verloopt daarna zoals beschreven in de overeenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden danwel Algemene Erfpachtvoorwaarden. De volledige tekst van het totstandkomingsvoorbehoud van een overeenkomst is opgenomen in artikel 2.4 Algemene Verkoopvoorwaarden en artikel 2.2. Algemene Erfpachtvoorwaarden.

c. Raadsmotie en wooncrisis (Hoofdstuk 4 AVV-Bouwterrein particuliere koopwoning(en))

Door ontwikkelingen op de lokale woningmarkt (van ruim aanbod in 2013 naar schaarste in 2024) heeft het Maastrichtse Woonbeleid ook een ontwikkeling doorgemaakt die onder andere leidde tot de aangenomen Raadsmotie van 28-9-2021 inzake de zelfbewoningsplicht bij de uitgifte van vrije sector bouwkvavels. In de nieuwe algemene verkoopvoorwaarden worden de volgende punten uit de raadsmotie verwerkt:

“• Bij nieuwe koopwoningen, te realiseren op grond van de gemeente, standaard in de voorwaarden een zelfbewoningsplicht voor minimaal 3 jaar op te nemen;

(...)

• Waarbij bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper is gelijkgesteld aan eigen bewoning.”

Omdat de Raadsmotie generiek over “nieuwe koopwoningen” spreekt (waaronder dus ook projectmatig gebouwde (geschakelde) woningen of appartementen kunnen vallen) is artikel 4.7 AVV in de nieuwe voorwaarden niet langer uitsluitend van toepassing op vrije sector bouwkvavels en is toegevoegd dat bij projectmatige woningbouw door een ontwikkelaar artikel 4.7 AVV moet worden doorgelegd op de particuliere koper en is ook voor die gevallen de zelfbewoningsplicht van 1 naar 3 jaar uitgebreid. Verhuur aan directe familieleden is in de Algemene Voorwaarden uitgebreid van (uitsluitend) de 1^e naar de 2^e graad waarmee is aangesloten bij het in 2022 vastgestelde Raadsbesluit [“Opkoopbescherming voor woningen | Gemeente Maastricht dd 12 juli 2022”](#).

Concreet betekent deze uitbreiding dat niet alleen ouders aan hun kinderen kunnen verhuren (1^e



graad) maar ook aan kleinkinderen of broers en zussen (=2^e graad bloedverwanten). Binnen het door uw Raad vastgestelde Woonbeleid heeft het College een afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 4.7 AVV lid 4 in de bestaande en nieuwe AVV.

d. WOO en AVG (Hoofdstuk 8 AVV en Hoofdstuk 11 AEV)

Als gevolg van de Wet Open Overheid (2022) en de AVG (2016)/Uitvoeringswet Algemene Verordening Gegevensbescherming (2018) is het noodzakelijk de koper/erfpachter te informeren welke persoonsgegevens worden gebruikt, en waarvoor deze worden bewaard. De te sluiten koop- en erfpachtovereenkomst kan als openbare bijlage bij een openbaar collegevoorstel worden gevoegd. Handtekeningen en persoonsgegevens van kopers worden door de gemeente in deze openbare bijlage niet openbaar gemaakt. Echter in specifieke situaties, waaronder de “Didam bekendmaking” in geval van een één op één verkoop, kan herleid worden uit de context wie de koper is. Een en ander leidt daardoor tot “herleidbare persoonsgegevens”, bijvoorbeeld bij verkoop van een groenstrook aan de eigenaar van het aangrenzende perceel. Voor deze gevallen wordt in de Algemene verkoop- en erfpachtvoorwaarden nu expliciet opgenomen dat ingestemd wordt door de koper met dit soort onvermijdelijke situaties. Verder worden overeenkomstig artikel 6 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming persoonsgegevens verwerkt die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een overeenkomst waarbij de betrokkene partij is.

e. Gemeentelijke/ambtelijke reorganisatie

Vanwege een per 1 januari 2024 ingetreden gemeentelijke/ambtelijke reorganisatie is het Team Vastgoed gewijzigd in de Afdeling Vastgoed. De algemene voorwaarden zijn hiermee in overeenstemming gebracht.

f. Invoering Omgevingswet (Hoofdstuk 1 AVV en AEV)

Ook de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 leidt ertoe dat de terminologie dient te worden aangepast. Zo kent deze wet andere/nieuwe wettelijke instrumenten zoals een Omgevingsplan en een Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Deze zijn globaal vergelijkbaar met het bestemmingsplan en het projectafwijkingsbesluit met ruimtelijke onderbouwing onder de Wet ruimtelijke ordening. Ook is de voormalige omgevingsvergunning bouwen thans de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit geworden.



g. Beleidswijzigingen vakafdelingen

De beleidsafdelingen Wonen, Economie, Duurzaamheid, Cultureel Erfgoed, Bodem hebben input gegeven voor de herziening van de algemene voorwaarden. Niet altijd hoeft geactualiseerd beleid opgenomen te worden langs privaatrechtelijke weg van een overeenkomst.

De bewoningsplicht van de koper opgenomen in artikel 4.7 AV is in lijn met het Woonbeleid voor wat betreft het tegengaan van “buy to let”. De Omgevingswet biedt verder meer mogelijkheden om Woonbeleid in een Omgevingsplan of BOPA te verwerken. Zo kan met toepassing van artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) nader woonbeleid worden uitgewerkt met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand (zie [Woonbeleid | Gemeente Maastricht](#)). In de vergunning voor de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit of het Omgevingsplan wordt, ten behoeve van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, opgenomen aan welke regels uit het Woonbeleid de betreffende woningbouwcategorie dient te voldoen. De Omgevingswet biedt dus meer mogelijkheden dan voorheen onder de Wet ruimtelijke ordening. Het opnemen van bepalingen ter uitvoering van Woonbeleid in de Algemene Verkoop- of Erfpachtvoorwaarden is daarom niet noodzakelijk. Maatwerk met betrekking tot Woonbeleid bij gemeentelijke gronduitgifte in de overeenkomst blijft overigens wel nog steeds mogelijk.

Vanuit economisch perspectief bestaat de beleidswens om te voorkomen dat opgestelde gemeentelijke selectiecriteria bij de verkoop van bedrijfskavels, zulks ter naleving van de “Didam-rechtspraak”, (zie hoofdstuk 6 AVV) in situaties van snelle doorverkoop ontkracht worden. Na zorgvuldige koperselectie kan onder de Algemene Verkoopvoorwaarden 2013 na realisatie van de bedrijfsopstal en het gebruik gedurende 1 jaar (vergelijkbaar met de duur van de zelfbewoningsplicht bij de uitgifte van vrije sector bouw kavels), een wijziging van gebruik of eigenaar plaatsvinden. Dat wordt in de nieuwe voorwaarden ondervangen door 1 jaar (vergelijkbaar bij de zelfbewoningsplicht) te wijzigen in een “eigen gebruik” van 3 jaar. In de praktijk komt daarmee de totale termijn onder de AVV 2024 vanaf het moment dat de koop/verkoop is gesloten, het vergunningstraject is doorlopen en de grondlevering heeft plaatsgevonden en de bedrijfsopstal is opgeleverd, tot het moment dat de bedrijfskavel vrij doorverkocht kan worden, op circa 5-6 jaar. Deze termijn past binnen het economisch beleid en wordt daarmee voldoende geacht om een snelle doorverkoop te voorkomen.

Voor het onderwerp Duurzaamheid is in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) concreet de nieuwe mogelijkheid opgenomen om in een Omgevingsplan maatwerkregels op te nemen met betrekking tot energieprestatie en milieuprestatie bij nieuwbouw van gebouwen en daarbij strengere



grenswaarden op te nemen dan de in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geformuleerde landelijke normen. Daarnaast wil de gemeente kopers en erfpachters helpen met de oriëntatie op duurzame energiebronnen. In verband met de netcongestie, waardoor lange wachtrijen voor grootverbruikersaansluitingen praktijk zijn, zal vóór het sluiten van de overeenkomst dit gesprek plaatsvinden. Het (zoveel als mogelijk duurzaam) voorzien in de energiebehoefte en het verkrijgen van een aansluiting op het elektriciteitsnet is volledig voor eigen rekening en risico van de koper/erfpachter. In hoofdstuk 7 van de AVV en 10 van de AEV is een en ander uitgewerkt in de duurzaam bouwen-bepaling.

Voor wat betreft cultureel erfgoed kan de gemeente lokale regels stellen over archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of om ze deskundig te laten opgraven. Het archeologisch onderzoek kan verschillende vormen aannemen, bijvoorbeeld archeologische begeleiding van baggerwerkzaamheden of graven van proefsleuven of grootschalige opgraving. Om inhoudelijk de regie te voeren kan de gemeente eisen stellen aan dit onderzoek. In hoofdstuk 7 van de AVV en 10 van de AEV is een en ander uitgewerkt in een bepaling over archeologie.

Tot slot is ook de bodembepaling (zie artikel 3.9 en 7.2 AVV en artikel 3.2 AEV) verduidelijkt. De gemeente informeert de koper/erfpachter op basis van een milieuhygiënisch (verkennend) bodemonderzoek over de chemische kwaliteit van de bodem. De koper/erfpachter krijgt voor het passeren van de akte van levering gelegenheid zelf nader onderzoek te verrichten, bijvoorbeeld naar de draagkracht van de bodem in verband met de wijze van funderen van zijn woning of bedrijfsopstal, of de verwachte hoogte van de stortkosten. Wanneer uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bodem ongeschikt is voor het overeengekomen gebruik, dan kan de koper de overeenkomst ontbinden. Indien pas na het passeren van de akte van levering komt vast te staan dat het overeengekomen gebruik van het perceel milieuhygiënisch, bouwkundig, geotechnisch of fysisch, niet zonder extra kosten voor de koper mogelijk is, dan is dit risico, daaronder begrepen het risico van restverontreinigingen en de aanwezigheid van bodemvreemde (grove) bestanddelen, voor rekening van koper.

h. Erfpacht: wijziging in structuur en financiële bepalingen

Voor wat betreft de erfpachtvoorwaarden is het beleid van de gemeente bij de inzet van erfpacht zoals toegelicht in raadsvoorstel 91-2013 inzake actualisatie Algemene Erfpachtvoorwaarden 2013 ongewijzigd. Ten behoeve van de leesbaarheid van de thans voorliggende en te wijzigen Algemene



erfpachtvoorwaarden zijn de artikelen, vergelijkbaar met de Algemene verkoopvoorwaarden, nu thema-gewijs in hoofdstukken ondergebracht:

Hoofdstuk 1: Definities

Hoofdstuk 2: De totstandkoming van de erfpachtovereenkomst

Hoofdstuk 3: Het erfpachtrecht

Hoofdstuk 4: De canon

Hoofdstuk 5: Rechten en verplichting van de erfpachter

Hoofdstuk 6: Einde erfpacht

Hoofdstuk 7: Tekortkoming erfpachter

Hoofdstuk 8: Tussentijdse beëindiging in het algemeen belang

Hoofdstuk 9: Omzetting erfpacht in volle eigendom

Hoofdstuk 10: Bepalingen ter zake van de bouw van woningen en bedrijfsruimten

Hoofdstuk 11: Slotbepalingen.

Hoofdstuk 2 (de totstandkoming van de erfpachtovereenkomst), de bodembepaling (in artikel 3.2 lid 2 en 10.2) en bepalingen ter zake van de bouw van woningen en bedrijfsruimten (in hoofdstuk 10) uit de Algemene Erfpachtvoorwaarden zijn bij verkoop en erfpacht vergelijkbaar.

Naast de leesbaarheid en “synchronisatie” met de AVV is de kenbaarheid van de wijze, waarop de canonberekening plaatsvindt, verbeterd in hoofdstuk 4 van de AEV.

Voor alle erfpachten geldt dat de erfpachter vanaf het tijdstip van vestiging van het erfpachtrecht een canon is verschuldigd. Voor de berekening wordt in de nieuwe AEV aangesloten bij de Nota Grondprijzen en Grondprijzenbrief. Het bedrag van de canon wordt voor de eerste keer door de gemeente vastgesteld tegelijk met het besluit tot uitgifte. De jaarlijkse canon is gelijk aan een percentage dat wordt vermenigvuldigd met de marktwaarde. Het percentage wordt vermeld in de Grondprijzenbrief. De marktwaarde van de onroerende zaak wordt bepaald met toepassing van de geldende Nota Grondprijzen en Grondprijzenbrief (artikel 4.1 AEV). Wanneer geen concrete vierkante-meterprijs voor de grond in de Grondprijzenbrief is opgenomen, wordt deze vastgesteld door middel van een openbare biedprocedure, een aanbestedingsprocedure mede daaronder begrepen, of een taxatie door een onafhankelijke deskundige (of een combinatie daarvan). En dit geldt ook voor vaststelling van een erfpachtcanon met betrekking erfpachttuitgifte van opstallen.

Rekenvoorbeeld erfpachtcanon:

Marktwaaarde: € 400.000,-

Erfpachtcanon conform Grondprijzenbrief 2024: 3,8%

Jaarlijkse canon: € 400.000 * 3,8% = € 15.200,-

De canon is exclusief overdrachtsbelasting/BTW en exclusief kosten in verband met eventueel te verlenen omgevingsvergunning, zoals leges, en exclusief kostenverhaal op basis van de Wet ruimtelijke ordening/Omgevingswet.

De jaarlijkse canon kan in één keer worden betaald ofwel afgekocht. Afkoop van de canon kan plaatsvinden op het moment van uitgifte (beschreven in artikel 4.3 lid 1 en 2 AEV) of op het moment van herziening van de canon, als de erfpacht al een aantal jaren loopt (beschreven in artikel 4.3 lid 3 en 4 AEV).

Bij afkoop van de canon op het moment van uitgifte, komt de afkoopsom overeen met de grondwaarde ten tijde van de uitgifte in erfpacht ingevolge artikel 4.3 lid 2 AEV. Met deze bepaling wordt voorkomen dat indien blijkt dat de contante waarde lager is dan de marktwaaarde, de grond afgekocht kan worden voor minder dan de marktwaaarde. Zie onderstaand voorbeeld waarbij bij een disconteringsvoet van 5% de contante waarde lager ligt dan de marktwaaarde. Als afkoopsom wordt desondanks de marktwaaarde gehanteerd.

Rekenvoorbeeld afkoop bij uitgifte (40 jaar):

Marktwaaarde	€ 400.000	€ 400.000
Erfpachtcanon conform Grondprijzenbrief 2024	3,8%	3,8%
Jaarlijkse canon	€ 15.200	€ 15.200
Disconteringsvoet	5%	4%
Totaal van de contante waardes (40 jaar)	€ 347.754	€ 410.468
Afkoopsom	€ 400.000	€ 400.000

Bij een herziening van de canon (artikel 4.2 AEV) is de jaarlijks door de erfpachter te betalen canon gelijk aan een opnieuw vast te stellen percentage van de opnieuw vast te stellen marktwaaarde van de onroerende zaak, welk percentage is opgenomen in de meest actuele Grondprijzenbrief op het moment van de herziening. De herziene canon zal niet lager zijn dan de laatstelijk voor herziening



geldende canon. De opnieuw vast te stellen marktwaarde van de Onroerende Zaak wordt bepaald op de wijze vermeld in de op dat moment geldende Nota Grondprijzen en Grondprijzenbrief.

Ook bij herziening is het mogelijk een verzoek tot afkoop in te dienen (artikel 4.3 lid 3 AEV). Dan bedraagt de afkoopsom de contante waarde van de voor de erfpachter resterende canonbetalingsverplichtingen. Hierbij geldt dat de afkoopsom een zodanig bedrag is als naar het oordeel van het College nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.

Rekenvoorbeeld afkoop bij herziening:

Marktwaarde: € 400.000,-

Erfpachtcanon conform Grondprijzenbrief 2024: 3,8%

Jaarlijkse canon: 400.000,- * 3,8% = € 15.200,-

Disconteringsvoet: 5%

Erfpachtduur: 40 jaar

Resterende looptijd: 30 jaar

Totaal van de contante waardes resterende looptijd (30 jaar): € 220.255,-

Afkoopsom = € 220.255,-

i. “Reparatie” AEV 2013 bij verkoop bloot-eigendom op grond van gelijkheidsbeginsel

Naast de actualisatie van de Algemene voorwaarden wordt in artikel 9.1 van de nieuwe AEV een hiaat met betrekking tot verkoop van bloot-eigendom in de AEV 2013 gerepareerd. In de AEV 2013 is opgenomen dat de erfpachter een verzoek tot aankoop van bloot-eigendom (“omzetting in volle eigendom”) kan indienen. De erfpachter is in deze AEV 2013 echter geen 1^e recht van koop of voorkeursrecht toegekend zoals in de AEV 1985, hoewel met de actualisatie van 2013 geen beleidswijziging werd beoogd. Er heeft geen benadeling van deze erfpachters plaatsgevonden omdat bij binnenkomst van een verzoek tot verkoop van bloot-eigendom op grond van de AEV 2013 een gelijk toetsingskader als bij de AEV 1985 is gehanteerd, namelijk het algemeen belang of zwaarwegende gemeentelijke belangen (bijvoorbeeld de realisatie van beleidsdoelen, zoals een klimaatneutraal Maastricht in 2050 bij de afweging of een erfpachtrecht van een tankstation op een specifieke plek verlengd wordt voor 40 jaar). Bedoeld toetsingskader is in de nieuwe AEV 2024 (wel opgenomen (artikel 9.1) met een voorkeursrecht voor de erfpachter.

Ten aanzien van verlenging –waaronder mede wordt bedoeld de voortzetting - van de erfpacht is in de AEV 2024 ongewijzigd opgenomen dat de erfpacht wordt verlengd, tenzij zwaarwegende



belangen zich daartegen verzetten. Onder zwaarwegende belangen worden mede begrepen het gemeentelijk beleid/gemeentelijke beleidsdoelen en het algemeen belang. Hetzelfde toetsingskader geldt ook bij verkoop van de bloot-eigendom. Op grond van arrest Didam blijft deze handelwijze toegestaan omdat de Algemene erfpachtvoorwaarden aangemerkt kunnen worden als “objectieve, redelijke en toetsbare criteria” die kenbaar zijn voor een ieder. Er is geen jurisprudentie beschikbaar waaruit het tegendeel blijkt. Zowel de AEV als de AVV worden bekendgemaakt via overheid.nl en opgenomen op de gemeentelijke website (zie [Grond- en vastgoedbeleid | Gemeente Maastricht](#)).

In geval verlenging van de erfpacht wordt voortgezet met een nieuwe canon of met nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden is technisch gezien sprake van een heruitgifte. In alle gevallen vindt een bekendmaking van de verlenging of verkoop van de bloot-eigendom plaats op de gemeentelijke website waarbij een reactietermijn van 20 dagen geboden wordt conform de uitspraak van de Hoge Raad.

Voor de volledigheid merken we hierbij op dat voorkomende overdrachten van de bloot-eigendom van grond en vastgoed tussen WOM Belvédère en de gemeente Maastricht (als 99,9% aandeelhouder van WOM Belvédère) niet wordt aangemerkt als een reguliere verkoop maar een interne overdracht. De erfpachtvoorwaarden inclusief het voorkeursrecht van de erfpachter blijven in dat geval, ongeacht of WOM Belvédère of de gemeente bloot-eigenaar is/wordt, ongewijzigd gelden.

i. Samenvattend

Kort samengevat geven volgende wijzigingen aanleiding tot actualisatie van de Algemene Verkoopvoorwaarden en Algemene Erfpachtvoorwaarden:

- Digitalisering inclusief digitale ondertekening (vanaf maart 2020)
- De Raadsmotie dd 28-9-2021 inzake de zelfbewoningsplicht
- Ontwikkelingen rond arrest Didam (na november 2021)
- Wet open overheid en AVG
- Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid (2022)
- Gemeentelijk/ambtelijke reorganisatie (ingegaan per 1-1-2024)
- Actualisering beleid van de diverse beleidsafdelingen (2022-2024)
- Omgevingswet (2024)
- Formaliseren van de vaste handelwijze (2024)
- Energietransitie



- Structuur en leesbaarheid verbeteren
- Kenbaarheid wijze canonberekening en afkoop canon verbeteren
- Aansluiten bij bestaand beleid zoals bijvoorbeeld Grondprijzenbeleid en Woonbeleid.

2. Gewenste situatie.

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten tegen de Algemene Verkoopvoorwaarden en Algemene erfpachtvoorwaarden 2024.

3. Argumenten.

Zie paragraaf “aanleiding” voor een toelichting op beslispoint 1.

4. Alternatieven.

Nvt

5. Financiën.

Nvt.

6. Vervolg.

Het college heeft de Algemene Verkoopvoorwaarden 2024 en Algemene Erfpachtvoorwaarden 2024 vastgesteld onder het voorbehoud van wensen en bedenkingen van uw Raad. Wanneer uw Raad conform voorstel besluit (en dus geen bedenkingen kenbaar maakt tegen de nieuwe algemene verkoop- en erfpachtvoorwaarden) zullen de daartoe benodigde notariële akten worden opgemaakt en krachtens artikel 3:17 lid 1 sub d Burgerlijk Wetboek in de openbare registers worden ingeschreven.

De algemene voorwaarden zullen via overheid.nl bekend gemaakt worden en op de gemeentelijke website, onderdeel grond- en vastgoedbeleid geplaatst worden zodat zij kenbaar/raadpleegbaar zijn voor iedere (potentiële) koper of erfpachter. Na de bekendmakingen zullen de algemene voorwaarden worden toegepast op nog niet door de koper of erfpachter ondertekende overeenkomsten. Daarnaast worden de algemene voorwaarden conform artikel 6:234 lid 1 Burgerlijk Wetboek voor of uiterlijk bij het sluiten van de overeenkomst aan de erfpachter of koper ter hand gesteld door middel van het toezenden van een pdf van de akte of een link naar de gemeentelijke website.



7. Participatie

Er is geen verplichte participatie.

Wel worden de Maastrichtse Woningcorporaties, UM en ondernemersverenigingen geattendeerd op de nieuwe algemene voorwaarden en vindt desgewenst een toelichting plaats.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 15 oktober 2024, Afdeling Advies en Informatie, no. 2024.03470;

gelet op artikel 6:231 BW;

BESLUIT:

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten tegen de Algemene Verkoopvoorwaarden en Algemene erfpachtvoorwaarden 2024.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 26 november 2024.

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit



Besluit:

Amendement SP - Inperking verhuur aan of bewoning door eerstegraadsfamilielieden ten aanzien van de zelfbewoningsplicht.

Aangaan de amendement “Inperking verhuur aan of bewoning door eerstegraadsfamilielieden ten aanzien van de zelfbewoningsplicht” worden 34 stemmen uitgebracht.

Voor het amendement stemmen 11 leden:

dhr. Mülders (GroenLinks), dhr. Van der Gugten (GroenLinks), mw. Lucas (GroenLinks), dhr. Vos (GroenLinks)
dhr. Garnier (Maastricht van Nu), dhr. Smeets (Maastricht van Nu)
dhr. Van Gelooven (SP), mw. Blom (SP)
dhr. Ortjens (Volt), dhr. Den Heijer (Volt)
mw. Nuyts (Liberale Partij Maastricht)

Tegen het amendement stemmen 23 leden:

dhr. Steijns (SPM), dhr. Willems (SPM), mw. Makatita-Hendrix (SPM), dhr. Meertens (SPM)
dhr. Gardien (D66), mw. El Fassih (D66), dhr. Jongen (D66), dhr. Mertens (D66)
mw. Heine (CDA), dhr. Beckers (CDA)
dhr. Redmeijer (PvdA), mw. Slangen (PvdA), dhr. Borgignons (PvdA), mw. Van Ham (PvdA)
dhr. Betsch (Partij Veilig Maastricht), dhr. Voorst (Partij Veilig Maastricht)
dhr. Verkooijen (VVD), dhr. Noteborn (VVD)
dhr. Vaessen (PvdD), mw. Strik (PvdD)
dhr. Van Est (50PLUS)
dhr. Gorren (SAB)
dhr. Nab (FvD)

Het amendement is met 11 stemmen voor en 23 stemmen tegen **verworpen**.

Aangaande het raadsvoorstel 79-2024 Actualisering algemene verkoop- en erfpachtvoorwaarden 2024 worden 34 stemmen uitgebracht.

Voor het raadsvoorstel 79-2024 stemmen 28 leden:

dhr. Steijns (SPM), dhr. Willems (SPM), mw. Makatita-Hendrix (SPM), dhr. Meertens (SPM)
dhr. Mülders (GroenLinks), dhr. Van der Gugten (GroenLinks), mw. Lucas (GroenLinks), dhr. Vos (GroenLinks)
dhr. Gardien (D66), mw. El Fassih (D66), dhr. Jongen (D66), dhr. Mertens (D66)
mw. Heine (CDA), dhr. Beckers (CDA)
dhr. Redmeijer (PvdA), mw. Slangen (PvdA), dhr. Borgignons (PvdA), mw. Van Ham (PvdA)
dhr. Betsch (Partij Veilig Maastricht), dhr. Voorst (Partij Veilig Maastricht)
dhr. Verkooijen (VVD), dhr. Noteborn (VVD)
dhr. Ortjens (Volt), dhr. Den Heijer (Volt)
dhr. Vaessen (PvdD), mw. Strik (PvdD)
dhr. Gorren (SAB)
mw. Nuyts (Liberale Partij Maastricht)



Tegen het raadsvoorstel 79-2024 stemmen 6 leden:

dhr. Garnier (Maastricht van Nu), dhr. Smeets (Maastricht van Nu)

dhr. Van Gelooven (SP), mw. Blom (SP)

dhr. Van Est (50PLUS)

dhr. Nab (FvD)

Het raadsvoorstel is met 28 stemmen voor en 6 stemmen tegen **aangenomen**. Aldus besloten.

De motie “Kenbaarheid pacht verhuur 1-op-1 en openbare verkopen onroerend goed vergroten” wordt ter vergadering ingetrokken.