Concept AB 2016 versie 9 september 2015

Kabinet

concept van de AB 2016

Dit is een concept dat nog niet openbaar is. Ga daarom zorgvuldig met dit document om.

Inhoudsopgave

I. Algemeen

Artikel 1 Erfpacht in Amsterdam
Artikel 2 Definities

II. Uitgifte

Artikel 3	Uitgifte in erfpacht
Artikel 4	Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel
Artikel 5	Overdracht voor ingebruikname
Artikel 6	Lasten en buitengewone lasten

III. Financieel

Artikel 7	Canon
Artikel 8	Afkoop van de canon

IV. Beheer

Artikel 9	Gebruik volgens de bestemming
Artikel 10	In standhouden van de opstallen
Artikel 11	Splitsen en samenvoegen van het erfpachtrecht
Artikel 12	Ondererfpacht
Artikel 13	Herziening van de canon bij het verlenen van vrijstelling of toestemming
Artikel 14	Wijziging van het erfpachtrecht
Artikel 15	Gedoogplichten
Artikel 16	Risico bij verslechterde staat van de onroerende zaak
Artikel 17	Aansprakelijkheid en bijstaan in een geding
Artikel 18	Overdracht van het erfpachtrecht
Artikel 19	Niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter
Artikel 20	Boete
Artikel 21	Herstel door de gemeente

V. Beëindiging

Artikel 22	Geen beëindiging door de erfpachter
Artikel 23	Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling van de canon
Artikel 24	Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling van de canon
Artikel 25	Beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang
Artikel 26	Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

VI. Slotbepalingen

Artikel 27	Betalingen
Artikel 28	Geschilbeslechting door deskundigen
Artikel 29	Hoofdelijke verbondenheid
Artikel 30	Vertegenwoordiging
Artikel 31	Ontruiming
Artikel 32	Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding
Artikel 33	Mededelingen
Artikel 34	Woonplaatskeuze
Artikel 35	Notariële kosten
Artikel 36	Algemene Termijnenwet
Artikel 37	Privaatrechtelijke hoedanigheid
Artikel 38	Citeertitel
Artikel 39	Bijlage: Formulier

I. ALGEMEEN

Artikel 1 Erfpacht in Amsterdam

De gemeente Amsterdam geeft percelen uit in eeuwigdurende erfpacht. De gemeente neemt daarbij deze Algemene Bepalingen in acht en verklaart deze van toepassing. In aanvulling, naast of in afwijking daarop zal de gemeente voor elke uitgifte met de erfpachter bijzondere bepalingen overeenkomen. Deze gaan onder andere over de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel.

Artikel 2 Definities

In deze bepalingen wordt verstaan onder:

a. **afkoopsom:**
een eenmalige betaling die in de plaats komt van de nog niet vervallen canon op basis van de bestemmingen en bebouwingen (de vloeroppervlakte) die in de erfpachtakte staan;

b. **Algemene Bepalingen:**
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;

c. **artikel:**
een artikel van deze Algemene Bepalingen;

d. **bijzondere bepalingen:**
de bepalingen die gelden in aanvulling op, naast, of in afwijking van de Algemene Bepalingen zoals vermeld in de erfpachtakte;

e. **canon:**
de geldsom die de erfpachter periodiek aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;

f. **canonpercentage:**
het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt. Het canonpercentage dat van toepassing is, legt de gemeente vast in een schriftelijke aanbieding voor de erfpachter;

g. **erfpachtakte:**
de akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd van het erfpachtrecht. Hieronder vallen ook alle latere akten waarin deze rechten en plichten worden gewijzigd;

h. **erfpachtgrondwaarde:**
de tussen de gemeente en de erfpachter overeengekomen waarde van het perceel die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn;

i. **erfpachtrecht:**
het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

j. onroerende zaak:
- de grond met de eventueel daarop/daarin aanwezige opstallen, of
- het appartementsrecht

waarop de erfpacht is gevestigd;

k. openbare registers:
de openbare registers waarin de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) onder andere zakelijke rechten vastlegt;

l. opstallen:
gebouwen, werken en beplantingen;

m. perceel:
de onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven;

n. uitgifte in erfpacht:
de eerste keer dat een perceel in erfpacht wordt uitgegeven. Daar valt ook onder de omzetting van het perceel in eeuwigdurende erfpacht onder de Algemene Bepalingen;

o. vloeroppervlakte:
de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580.Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO).

II. UITGIFTE

Artikel 3 Uitgifte in erfpacht

1. *Vestiging erfpachtrecht*

De uitgifte in eeuwigdurende erfpacht vindt plaats bij akte van vestiging. De akte wordt verleden door een notaris die in Amsterdam is gevestigd. De gemeente kiest de notaris na overleg met de erfpachter.

2. *Inhoud akte van vestiging*

In de akte van vestiging staat in ieder geval:

a. de kadastrale en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding en de oppervlakte van het perceel;

b. een verwijzing naar de Algemene Bepalingen;

c. de bijzondere bepalingen, die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
- de aanvaarding van het perceel;
- de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing (vloeroppervlakte);
- de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;

d. de financiële voorwaarden, waaronder het canontype waarvoor de erfpachter heeft gekozen, het canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde. Die waarde is vastgesteld op basis van de onder lid c bedoelde bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing (vloeroppervlakte) van het perceel;

e. de ingangsdatum van het erfpachtrecht;

f. de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn betaald;

g. een woonplaatskeuze als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft. De erfpachter moet dan een woonplaats kiezen op het kantoor van een notaris in de gemeente Amsterdam;

h. het bedrag van de afkoopsom, als de nog niet vervallen canonverplichting wordt afgekocht op basis van artikel 8.

3. *Aan de akte van vestiging te hechten bodemonderzoek*
Aan de akte van vestiging wordt een bodemonderzoek gehecht. Dit onderzoek geeft een representatief beeld van de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging in het perceel op de datum van:
- de vestiging van het erfpachtrecht, of
- de economische verkrijging van het erfpachtrecht; dit is het geval als de erfpachter het perceel vóór de vestiging van het erfpachtrecht in gebruik heeft genomen.

Deze nulmeting geldt tijdens de looptijd van het erfpachtrecht als uitgangspunt.

4. *Leveringsverplichting*

Tenzij de inhoud van de schriftelijke aanbieding die aan de uitgifte in erfpacht vooraf gaat anders vermeldt, is de gemeente verplicht om de erfpachter:

a. een erfpachtrecht te leveren dat:
- onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
- niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan, met uitzondering van de opgegeven beperkte rechten;
- vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
- vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die de bouw, de verdere inrichting en ingebruikname van het perceel verhinderen of beperken.

b. het terrein waarop het erfpachtrecht betrekking heeft op te leveren dat:
- in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de bestemming/het gebruik. Dat wil zeggen, dat het perceel voldoende vrij is van stoffen die volgens de dan heersende opvattingen en met het oog op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren;
- behoorlijk ontwaterd is;
- is opgehoogd als dat nodig mocht zijn.

c. de gemeente staat niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

Artikel 4 Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel

1. De erfpachter is verplicht om, onder de voorwaarden en binnen de termijnen die staan in de akte van vestiging:

a. het perceel te bebouwen volgens het bouwplan dat de gemeente heeft goedgekeurd;

b. het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze in te richten en ingericht te houden volgens de bestemming en het toegestane gebruik die staan in de akte van vestiging;

c. het perceel en de eventuele opstallen in gebruik te nemen. Dat gebruik moet overeenkomen met de bestemming en het toegestane gebruik die staan in de akte van vestiging;

d. het perceel op behoorlijke wijze van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden.

2. De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor een of meer van de in lid 1 onder a tot en met c genoemde verplichtingen. Dat geldt ook voor de gestelde voorwaarden en termijnen in de akte van vestiging. De gemeente kan aan een vrijstelling voorwaarden of een termijn verbinden; daaronder valt ook de herziening van de canon zoals bedoeld in artikel 13.

Artikel 5 Overdracht voor ingebruikname

1. Tot de erfpachter voldaan heeft aan de verplichtingen die staan in artikel 4 lid 1, is hij zonder toestemming van de gemeente niet bevoegd zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen. Dat geldt ook als hij een beperkt recht wil vestigen waardoor derden het gebruik krijgen van het perceel.
2. Als de gemeente toestemming geeft, kan zij daaraan voorwaarden en/of een termijn verbinden; daaronder valt ook de herziening van de canon zoals bedoeld in artikel 13.

Artikel 6 Lasten en buitengewone lasten

Alle lasten en buitengewone lasten met betrekking tot het perceel, zijn voor rekening van de erfpachter. Dat geldt vanaf de datum dat de akte van vestiging is verleden. Als het perceel vóór het verlijden van de akte in gebruik is genomen, geldt die datum als ingangsdatum. Onder deze lasten vallen onder andere de belastingen en heffingen die op het perceel worden geheven.

III. FINANCIEEL

Artikel 7 Canon

1. De erfpachter is aan de gemeente periodiek een canon verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht.
2. De gemeente en de erfpachter komen de canon bij vestiging van het erfpachtrecht overeen.
3. De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop het erfpachtrecht ingaat.
4. De erfpachter moet de canon voldoen op een wijze die de gemeente bepaalt.
5. Bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht heeft de erfpachter eenmalig de mogelijkheid om te kiezen voor een indexcanon of een vaste canon. Hierbij wordt verstaan onder:

a. de indexcanon, een canon die:

- jaarlijks wordt aangepast (geïndexeerd) aan de inflatie zoals in de leden 6 tot en met 11 is bepaald, en
- wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde die bij uitgifte is vastgesteld, te vermenigvuldigen met het canonpercentage voor de indexcanon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt. Bij de vaststelling van dit canonpercentage houdt de gemeente er rekening mee dat de canon jaarlijks wordt geïndexeerd.

b. de vaste canon, een canon die:

- tijdens de looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht niet wordt aangepast aan de inflatie, en
- wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde die bij uitgifte is vastgesteld, te vermenigvuldigen met het canonpercentage voor de vaste canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt. Bij de vaststelling van dit canonpercentage houdt de gemeente er rekening mee dat de canon niet wordt geïndexeerd.

6. De keuze van de erfpachter voor de indexcanon of de vaste canon ligt vast voor de gehele looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht. Wel behoudt de erfpachter de mogelijkheid om de canon in één keer voor de gehele looptijd af te kopen volgens artikel 8.

7. Nadat de canon is vastgesteld op basis van lid 5a of lid 5b, kan de canon worden aangepast als gevolg van wijzigingen in het erfpachtrecht zoals bedoeld in artikel 13.

8. De indexcanon wordt jaarlijks aan de inflatie aangepast. De inflatie wordt bepaald aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks *Alle huishoudens*. Dit cijfer geeft het prijsverloop weer van het pakket goederen en diensten dat alle huishoudens in Nederland gemiddeld aanschaffen. De geïndexeerde canon berekent de gemeente door de geldende indexcanon te vermenigvuldigen met een aanpassingsfactor.

$$\text{Aanpassingsfactor} = \frac{CPI_{\text{juni vorig jaar}}}{CPI_{\text{juni eervorig jaar}}}$$

In deze formule wordt verstaan onder:

$CPI_{\text{juni vorig jaar}}$……: het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het eerste jaar vóór indexering

$CPI_{\text{juni eervorig jaar}}$…: het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het tweede jaar vóór indexering

9. De gemeente stelt de aanpassingsfactor jaarlijks vast. Deze geldt voor één kalenderjaar en maakt de gemeente ieder jaar algemeen bekend.

10. Bij het bepalen van de aanpassingsfactor gebruikt de gemeente consumentenprijsindexcijfers. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) maakt de consumentenprijsindexcijfers bekend of, bij afwezigheid daarvan, een ander onafhankelijk instituut.

11. Als door enige oorzaak een of beide consumentenprijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, bepaalt de gemeente de aanpassingsfactor. Dat gebeurt op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven. De gemeente stelt de erfpachter zo spoedig mogelijk in kennis van de aangepaste indexcanon. Te late kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot bijbetaling en doet ook niet zijn recht op terugbetaling teniet.

Artikel 8 Afkoop van de canon

1. De gemeente kan met de erfpachter overeenkomen dat de erfpachter alle nog niet vervallen canon voor de looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht voldoet door betaling van de afkoopsom.

2. De gemeente stelt de afkoopsom vast op een zodanig niveau als naar haar oordeel nodig is om de gemeente te compenseren voor het niet meer ontvangen van de toekomstige canon.

3. De gemeente berekent de afkoopsom volgens een instructie en maakt deze algemeen bekend.

4. Beëindiging van het erfpachtrecht geeft de erfpachter geen recht op terugbetaling van de afkoopsom.

5. De afkoopsom die door de erfpachter wordt voldaan, wordt vastgelegd bij notariële akte. In de akte staat in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding en de oppervlakte van het perceel;
   b. het bedrag van de canon;
   c. het bedrag van de afkoopsom;
   d. de datum waarop de afkoopsom aan de gemeente is voldaan;
   e. de kwijting die de gemeente aan de erfpachter verleent voor betaling van de afkoopsom.

IV. BEHEER

Artikel 9 Gebruik volgens de bestemming

1. De erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen te gebruiken volgens de bestemming en het toegestane gebruik die staan in de erfpachtakte.

2. Het is de erfpachter in ieder geval niet toegestaan:
   a. het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of bijna niet te gebruiken;
   b. handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
   c. op of aan het perceel en/of de opstallen werkzaamheden of handelingen uit te voeren, na te laten of een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade, hinder of aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu ontstaat.

3. Als de erfpachter in strijd handelt met lid 1 en/of lid 2, is de gemeente bevoegd om van de erfpachter te vorderen:
   - onmiddellijke opheffing van de overtreding, en
   - dat hij de daardoor ontstane schade ongedaan maakt.

4. Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met de lid 1 en/of lid 2 (in)direct ontstaat door de erfpachter, komt voor zijn rekening.

5. De gemeente kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de verplichtingen en verboden die in de leden 1 en 2 staan. Als de gemeente vrijstelling verleent kan zij daaraan voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden. Daaronder valt ook een herziening van de canon zoals staat in artikel 13.

Artikel 10 In stand houden van de opstallen

1. De erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen in een zodanige staat te houden dat deze geschikt is voor de bestemming en het toegestane gebruik die staan in de erfpachtakte.

2. Het is de erfpachter niet toegestaan de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen. Ook mag hij de vloeroppervlakte van de opstallen niet wijzigen.

3. De erfpachter is verplicht de opstallen geheel of gedeeltelijk te herbouwen als deze door welke oorzaak dan ook verloren zijn gegaan.

4. De gemeente kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de verplichtingen en verboden die staan in de leden 1 tot en met 3. Als de gemeente vrijstelling verleent kan zij daaraan voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden. Daaronder valt ook een herziening van de canon zoals staat in artikel 13.

5. De vrijstelling zoals bedoeld in lid 4 voor een vergroting van het in de erfpachtakte vastgelegde vloeroppervlakte, wordt geacht te zijn verleend als sprake is van:
   - een erfpachtrecht waarbij de bestemming 'wonen' in de erfpachtakte is opgenomen, en
   - de woning niet voor commerciële doeleinden is bestemd, en
   - de woning vier jaar in gebruik is.

   Voor deze vrijstelling wordt geen canonverhoging in rekening gebracht. De verleende vrijstelling en uitsluiting van de canonverhoging betreffen nadrukkelijk slechts de vergroting van de gebruiksoppervlakte. Een eventueel gewenste wijziging van het in de erfpachtakte aantal vastgelegde woningen is daarvan uitgesloten.

Artikel 11 Splitsen en samenvoegen van het erfpachtrecht

1. De erfpachter is alleen bevoegd tot het splitsen van het erfpachtrecht in meerdere erfpachtrechten, appartementsrechten of tot het samenvoegen van erfpachtrechten na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.
   Voor de toepassing van dit artikel worden met deze handelingen gelijkgesteld het scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of participaties door de erfpachter. Dit geldt voor rechten die (vrijwel) uitsluitend betrekking hebben op het gebruik van (een gedeelte van) de grond en/of de opstallen. Bovendien moet uit de inrichting blijken dat deze rechten bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te gebruiken.

2. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan het verlenen van de toestemming zoals staat in lid 1. Daaronder kan ook vallen een herziening van de canon zoals bedoeld in artikel 13.

3. Als de gemeente toestemming verleent tot het:
   - splitsen van het erfpachtrecht in erfpachtrechten, stelt de gemeente ook de verdeling van de canon over de te vormen erfpachtrechten vast.
   - splitsen van het erfpachtrecht in appartementsrechten, kan de gemeente ook de verdeling van de aandelen in canon over de te vormen appartementsrechten vaststellen.

4. Als het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaren verschuldigd is.

5. De inhoud van dit artikel is ook voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

Artikel 12 Ondererfpacht

1. Het is de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop het erfpachtrecht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven. Uitgezonderd zijn de door de gemeente te bepalen gevallen.

2. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan het verlenen van de toestemming, zoals staat in lid 1. Daaronder valt ook een herziening van de canon zoals bedoeld in artikel 13.

Artikel 13 Herziening canon bij het verlenen van vrijstelling of toestemming

1. **a**. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke vrijstelling of toestemming van de gemeente nodig om af te wijken van de verplichtingen, verboden en termijnen die staan in de volgende artikelen:
   - artikel 4 bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel,
   - artikel 5 overdracht voor ingebruikname,
   - artikel 9, gebruik volgens de bestemming,
   - artikel 10 in stand houden van de opstallen,
   - artikel 11 splitsen en samenvoegen van de erfpacht, en
   - artikel 12 ondererfpacht.

   b de gemeente kan aan het verlenen van deze vrijstelling of toestemming voorwaarden verbinden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon zoals bedoeld in dit artikel.

2. De gemeente verleent alleen een gevraagde vrijstelling of toestemming als:
   a. verlening past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verlening verzet, en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de vrijstelling of toestemming zijn gesteld. Deze overeenstemming moet dan blijken uit een onvoorwaardelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde vrijstelling of toestemming.

3. De gemeente kan de canon herzien als de waarde van het erfpachtrecht verandert ten gevolge van de

vrijstelling of toestemming die de gemeente op grond van de Algemene Bepalingen verleent.

4. Als de afwijking van de in lid 1 bedoelde verplichtingen, verboden en termijnen betrekking heeft op:
   a. een gevraagde vrijstelling met het oog op een wijziging van de bebouwing, bestemming of het gebruik of met het oog op een splitsing zoals bedoeld in artikel 11, wordt de herziene canon berekend door toepassing van de formule:
      A + (B - C) x D, waarin voorstelt:
      - A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon eeuwigdurend is afgekocht, dan wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht.
      - B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de gewijzigde bebouwing en/of de gewijzigde bestemming en/of het gewijzigde gebruik en/of de uit splitsing te vormen rechten;
      - C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing en/of de toegestane bestemming en/of het toegestane gebruik en/of de vóór splitsing bestaande rechten;
      - D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype (indexering of vast) dat op het erfpachtrecht van toepassing is.
   b. een gevraagde vrijstelling of toestemming die anders is dan bedoeld onder lid 4a, wordt de nieuwe canon berekend door toepassing van de formule:
      X x Y, waarin voorstelt:
      - X de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing, bestemming en het gebruik;Y het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype (indexering of vast) dat op het erfpachtrecht van toepassing is.

5. Als een lagere canon volgt uit de berekening die staat in het vorige lid, wordt de canon niet gewijzigd. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert. De gemeente bepaalt of hiervan sprake is.

6. Als de erfpachter van mening is dat de door de gemeente vastgestelde methode waarmee de canon wordt bepaald niet goed is toegepast, , kan hij dit gemotiveerd aangeven bij een commissie die de gemeente instelt.

7. De gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de tussen partijen overeen te komen datum waarop de erfpachter:
   a. met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik start, of
   b. van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan maken.

Artikel 14 Wijziging van het erfpachtrecht

1. Een wijziging van het erfpachtrecht wordt vastgelegd in een notariële akte. De akte wordt verleden door een notaris die in Amsterdam is gevestigd.

2. In de overeenkomst die de gemeente met de erfpachter sluit voor een wijziging van het erfpachtrecht kan door de gemeente een passage worden opgenomen met betrekking tot integriteit, op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst mag:
   a. opschorten, of
   b. geheel of gedeeltelijk ontbinden, of
   c. opzeggen.

3. In deze akte staat in ieder geval:
   a. de kadastrale en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding en de oppervlakte van het perceel;
   b. de bedragen van de eventuele canonverhoging en van de eventuele aanvullende afkoopsom als de verhoging van de canon eeuwigdurend wordt afgekocht;
   c. de eventuele verhoging van de erfpachtgrondwaarde;
   d. de canon na wijziging ;
   e. de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
   f. de bestemming en het gebruik;
   g. de maximaal toegestane bebouwing.

Artikel 15 Gedoogplichten

1. De erfpachter is verplicht om op, in, aan of boven het perceel en de opstallen te gedogen en toe te laten:
   - de aanwezigheid van voorzieningen voor openbare en/of communicatiedoeleinden zoals openbare verlichting, rioleringen en leidingen/netwerken voor het transport van gas, water, elektriciteit, warmte, telefonie, kabeltelevisie, data en dergelijke;
   - dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd als de gemeente dit opdraagt.

   Het gaat hierbij om inrichtingen en voorzieningen die door de gemeente, namens de gemeente of door haar aangewezen derden zijn aangebracht.

2. Alle schade die onmiddellijk het gevolg is van de uitvoering van werkzaamheden die in het vorige lid staan, wordt na overleg met de erfpachter hersteld of aan hem vergoed. Dat geldt ook voor schade die het gevolg is van de aanwezigheid van voorzieningen die na de uitgifte zijn aangebracht. Herstel vindt plaats door de gemeente of door een derde in opdracht van de gemeente. De kosten van dit herstel komen voor rekening van de gemeente of deze derde. Als de schade wordt vergoed en de gemeente en de erfpachter het niet eens worden over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, wordt deze vastgesteld door deskundigen. Dit gebeurt op verzoek van de meest gerede partij.

Artikel 16 Risico bij verslechterde staat van de onroerende zaak

Als de staat van de onroerende zaak is verslechterd, komt dit voor risico van de erfpachter als dit na de ingangsdatum van het erfpachtrecht is veroorzaakt door:
a. bodemverontreiniging, of
b. een andere oorzaak
die niet aan de gemeente is toe te rekenen.

Artikel 17 Aansprakelijkheid en bijstaan in een geding

1. De erfpachter is na de ingangsdatum van het erfpachtrecht aansprakelijk voor schade van derden die is ontstaan door of direct samenhangt met:
   a. bodemverontreiniging, of
   b. een andere oorzaak.
   Dit geldt alleen als de bodemverontreiniging of andere oorzaak voor risico is van de erfpachter. Het maakt daarbij niet uit of de erfpachter of de gemeente daarvoor wordt aangesproken.

2. Als volgt uit lid 1 dat de erfpachter aansprakelijk is en de gemeente daarvoor in rechte wordt aangesproken, is de erfpachter verplicht in het geding te komen. Het doel is de belangen van de gemeente te verdedigen. Verder vrijwaart de erfpachter de gemeente voor de gevolgen van de eventuele aansprakelijkheid.

Artikel 18 Overdracht van het erfpachtrecht

Bij overdracht, toedeling of splitsing van het erfpachtrecht, is de erfpachter verplicht het volgende in de notariële akte op te nemen:

- datgene wat bepaald is met betrekking tot artikel 3, lid 2, onder a tot en met h, en
- wijzigingen die na de vestiging van de erfpacht in de erfpachtakte(n) zijn vastgelegd.

Artikel 19 Niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter

1. Als de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de gemeente naar eigen inzicht gebruikmaken van haar bevoegdheden die staan in de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen. Zo nodig kan de gemeente deze bevoegdheden naast of na elkaar gebruiken. De gemeente behoudt onverminderd haar bevoegdheden op grond van de wet.

2. Voordat de gemeente gebruikmaakt van een van de bevoegdheden die staan in de wet, de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen, stelt zij de erfpachter schriftelijk in gebreke. Er wordt ook een termijn gesteld waarin de erfpachter alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen.

3. De erfpachter is in verzuim als hij een verplichting niet nakomt binnen de gestelde termijn die in de wet, de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen staat. Daarvoor is geen verdere ingebrekestelling vereist.

4. In verband met het handhaven van de verplichtingen die in de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen zijn opgelegd aan de erfpachter, heeft de gemeente te allen tijde het recht om het perceel (met apparatuur) te betreden. De gemeente stelt de erfpachter daar vooraf van op de hoogte. Ze heeft het recht om de daarop aanwezige opstallen zowel in- als uitwendig te inspecteren. De erfpachter geeft te allen tijde toegang aan alle personen die door de gemeente aangewezen zijn of worden met de opdracht om de naleving en uitvoering van de erfpachtbepalingen te controleren. Voor zover dat mogelijk is, wordt de bedrijfsvoering daarbij zo min mogelijk gehinderd.

5. Als de erfpachter zijn verplichtingen niet nakomt doordat hij niet aan zijn betalingsverplichting voldoet, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

Artikel 20 Boete

1. Als gevolg van het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen, kan de gemeente besluiten de erfpachter een boete op te leggen. De boete bedraagt ten hoogste tienmaal het bedrag van de dan geldende indexcanon. De erfpachter moet de boete betalen binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.

2. Naast de bedoelde boete kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting voortduurt. Deze extra dagboete bedraagt dan ten hoogste drie procent (3%) van de indexcanon.

3. Als er sprake is van een vaste canon of als de canon is afgekocht, wordt de boete bepaald alsof een indexcanon van toepassing is. Dit gebeurt zoals is omschreven in de leden 1 en 2.

4. De gemeente kan een boete geheel of gedeeltelijk kwijtschelden of terugbetalen als zij meent dat daar een reden voor is.

5. De kosten van het innen van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel 21 Herstel door de gemeente

1. Als de erfpachter enige verplichting die volgt uit de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de gemeente deze verplichting op kosten van de erfpachter laten uitvoeren. Op grond van deze Algemene Bepalingen is de gemeente uitdrukkelijk daarvoor gemachtigd. Ook is zij gemachtigd alles ongedaan te maken wat de erfpachter in strijd met een van de verplichtingen heeft uitgevoerd. Dat gebeurt op kosten van de erfpachter.

2. De gemeente geeft de erfpachter schriftelijk kennis van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid die staat in lid 1. De erfpachter krijgt dan alsnog een termijn waarin hij aan zijn verplichtingen kan voldoen. De gemeente voegt bij deze kennisgeving een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid gaan.

3. De erfpachter is verplicht de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van het herstel te voldoen op eerste aanzegging van de gemeente. De gemeente voegt bij deze aanzegging een gespecificeerde opgave van de kosten.

4. Als de erfpachter het niet eens is met de hoogte van de kostenopgave, geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan de gemeente. Als geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, stellen deskundigen dit vast op verzoek van de meest gerede partij.

V. BEËINDIGING

Artikel 22 Geen beëindiging door de erfpachter

Het is de erfpachter niet toegestaan het erfpachtrecht op te zeggen.

Artikel 23 Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/ of wanbetaling van de canon

1. De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen als de erfpachter:
   - ernstig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting die volgt uit de Algemene Bepalingen en/of de bijzondere bepalingen, en
   - in de gelegenheid is gesteld om aan zijn verplichtingen te voldoen, of
   - in verzuim is om twee jaar achter elkaar de canon te betalen.

2. Beëindiging vindt plaats door opzegging nadat de gemeente een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De gemeente heeft in dat geval ook het recht om van de erfpachter vergoeding te vorderen van de kosten, (eventuele) boetes, rente en schade.

3. De gemeente geeft de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigden of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk kennis van het voornemen tot beëindiging. In dit voornemen licht de gemeente de redenen toe die de beëindiging rechtvaardigen. Ook maakt de gemeente het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

4. De gemeente bepaalt de dag waarop het erfpachtrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Dat is ten minste twee maanden na de schriftelijke kennisgeving van het voornemen tot beëindiging zoals bedoeld in lid 3. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit, waarna de gemeente een termijn van ten minste zes maanden in acht neemt. Nadat het exploit, oftewel opzegging, is uitgebracht aan de erfpachter moet de opzegging op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigden of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De gemeente schrijft de opzegging in de openbare registers in.

5. Het besluit van de gemeente tot beëindiging van het erfpachtrecht en de opzegging aan de erfpachter hebben geen rechtsgevolgen als:
   - vóór de dag waarop het erfpachtrecht eindigt de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen, en
   - vóór die dag alle onder lid 2 genoemde kosten, rente, boetes en schade worden vergoed aan de gemeente.

6. Op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, moeten het perceel en de opstallen zijn ontruimd. Als dat niet is gebeurd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming laten uitvoeren. De gemeente neemt daarbij de gebruiksrechten in acht die rechtmatig door derden zijn verkregen. Dat geldt ook voor het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Artikel 24 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/ of wanbetaling van de canon

1. De erfpachter kan op basis van dit artikel uitsluitend van de gemeente een vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht vorderen.

2. Vanaf de datum waarop de erfpacht als gevolg van artikel 23 is geëindigd, heeft de gemeente het recht op alle opbrengsten en het gebruik van het perceel. Ook zijn alle gewone en buitengewone lasten dan voor rekening van de gemeente. Onder deze lasten vallen onder andere de belastingen en heffingen die op het perceel worden geheven.

3. De gemeente is verplicht om binnen zes maanden na de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpachtrecht te verkopen. De verkoop vindt in het openbaar plaats, in aanwezigheid van een bevoegde notaris en onder de dan gebruikelijke veilingvoorwaarden. Of de verkoop vindt onderhands plaats volgens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek. Ook kan de gemeente afspreken met de erfpachter en de hypotheekhouder(s) af te wijken van de in dit lid genoemde verplichtingen.

4. Het erfpachtrecht wordt gevestigd onder de Algemene Bepalingen, bijzondere bepalingen en canon die golden voor het opgezegde erfpachtrecht. Daarbij worden de gebruiksrechten die derden rechtmatig hebben verkregen in acht genomen.

5. Als de erfpachter het perceel en de opstallen vrij aan de gemeente beschikbaar stelt, keert de gemeente de opbrengst van de verkoop aan de erfpachter uit, na aftrek van:
   - het bedrag dat aan de gemeente is verschuldigd over het erfpachtrecht;
   - de kosten die de gemeente heeft gemaakt in verband met het vorderen van de nakoming van de verplichtingen/ betalingen van de erfpachter, en
   - de kosten die voor rekening van de gemeente komen in verband met de openbare verkoop.

   Onder vrij aan de gemeente beschikbaar stellen wordt eveneens verstaan met gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen.

6. Als het erfpachtrecht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard wordt ook het bedrag dat de gemeente aan de hypotheekhouder(s) uitkeert nog van de opbrengst van de verkoop afgetrokken. De gemeente is dan op grond van de Algemene Bepalingen gemachtigd een bedrag uit te keren aan de hypotheekhouder(s). Dat is het bedrag dat de hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij executoriale verkoop van het erfpachtrecht. De gemeente stelt dit bedrag vast.

7. Als derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, zorgt de erfpachter ervoor dat de gemeente onmiddellijk de beschikking krijgt over garanties en/of gestorte waarborgsommen (inclusief rentes) die op grond van die gebruiksrechten zijn gesteld/gestort.

8. Als bij de openbare verkoop geen bod wordt gedaan, stellen deskundigen de vergoeding vast. De uitkering vindt plaats volgens de leden 5, 6 en 7.

9. Als de deskundigen oordelen dat het erfpachtrecht een negatieve waarde heeft, moet de erfpachter deze negatieve waarde aan de gemeente vergoeden. Dit bedrag wordt verhoogd met:
   - het bedrag dat nog verschuldigd is aan de gemeente over het erfpachtrecht;
   - de kosten die de gemeente heeft gemaakt in verband met het vorderen van de nakoming van de verplichtingen/ betalingen van de erfpachter;
   - de kosten die voor rekening van de gemeente komen in verband met de openbare verkoop.

Artikel 25 Beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang

1. De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging vindt plaats door opzegging van het erfpachtrecht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.

2. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht aan de gemeenteraad. In dit voorstel lichten zij de redenen toe die de beëindiging in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigden of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven schriftelijk kennis van het voorstel.
   Ook maken burgemeester en wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

3. De gemeenteraad neemt niet eerder een besluit over het voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht nadat ten minste twee maanden na dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven voorbij zijn. De erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigden of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven, kunnen tijdens deze termijn bezwaren tegen het voorstel inbrengen bij burgemeester en wethouders.
   De gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het voorstel tot beëindiging.

4. In het besluit tot beëindiging van het erfpachtrecht staat de dag waarop de gemeente het erfpachtrecht opzegt. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit, waarna de gemeente een termijn van ten minste één jaar in acht neemt. Nadat het exploit, oftewel de opzegging, is uitgebracht aan de erfpachter moet de opzegging op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigden of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De gemeente schrijft de opzegging in de openbare registers in.

5. Op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, moeten het perceel en de opstallen zijn ontruimd. Als dat niet is gebeurd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming laten uitvoeren. De gemeente neemt daarbij de gebruiksrechten in acht die rechtmatig door derden zijn verkregen. Dat geldt ook voor het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Artikel 26 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1. Als het erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 25, vindt schadeloosstelling plaats overeenkomstig de Onteigeningswet.

2. Aan de erfpachter wordt niet vergoed:
   - de waarde van datgene wat tot stand is gekomen in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen;
   - de schade die de erfpachter lijdt als gevolg van het beëindigen van een activiteit die is uitgeoefend in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.

3. De gemeente doet op basis van het uitgangspunt zoals genoemd in de leden 1 en 2 een schriftelijk aanbod aan de erfpachter. Als hij zich niet kan vinden in de vergoeding die de gemeente aanbiedt, meldt hij dit schriftelijk aan de gemeente binnen twee maanden. De gemeente en erfpachter treden

dan met elkaar in overleg. Als zij geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de vergoeding, stellen deskundigen deze vast.

4. De gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit, na aftrek van het bedrag dat aan de gemeente is verschuldigd over het erfpachtrecht.

5. Als het erfpachtrecht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard wordt ook het bedrag dat de gemeente aan de hypotheekhouder(s) uitkeert nog van de vergoeding afgetrokken. De gemeente is dan op grond van deze Algemene Bepalingen gemachtigd een bedrag uit te keren aan de hypotheekhouder(s). Dat is het bedrag dat de hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij executoriale verkoop van de erfpacht. De gemeente stelt dit bedrag vast.

6. Zolang het perceel en de opstallen niet vrij beschikbaar zijn gesteld aan de gemeente vindt geen enkele uitkering op grond van dit artikel plaats. Dit is alleen anders als er sprake is van gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

7. Als derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, zorgt de erfpachter ervoor dat de gemeente onmiddellijk de beschikking krijgt over garanties en/of gestorte waarborgsommen (inclusief rentes) die op grond van die gebruiksrechten zijn gesteld/gestort.

8. Zolang het perceel na het einde van het erfpachtrecht niet aan de gemeente is afgeleverd, blijft alles dat in artikel 17 is bepaald onverminderd van kracht.

VI. SLOTBEPALINGEN

Artikel 27 Betalingen

1. Alle betalingen door de erfpachter vinden plaats op een wijze die de gemeente aangeeft.

2. Als de gemeente een betaling heeft voldaan die volgens de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen voor rekening van de erfpachter is, moet de erfpachter deze aan de gemeente vergoeden.

3. De erfpachter is niet bevoegd tot het opschorten van een betaling.

4. Korting of verrekening van betalingen die de erfpachter moet voldoen, is uitsluitend toegestaan als het om onbetwiste vorderingen op de gemeente gaat die direct verband houden met het erfpachtrecht.

5. Als de erfpachter niet of niet tijdig betaalt, is hij vanaf de vervaldag een vertragingsrente verschuldigd. Deze vertragingsrente bedraagt 6% per jaar over het openstaande bedrag. Als het tarief van de wettelijke rente hoger is dan 6%, is de vertragingsrente gelijk aan dit hogere tarief. Na afloop van ieder jaar wordt het bedrag waarover de vertragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de verschuldigde vertragingsrente over afgelopen jaar (samengestelde rente).

6. Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:
   a. boete(s) verschuldigd volgens artikel 20;
   b. rente(n) verschuldigd volgens lid 5 van dit artikel;
   c. andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het erfpachtrecht heeft;
   d. de canon of de afkoopsom.

Artikel 28 Geschilbeslechting door deskundigen

1. Als in deze bepalingen sprake is van deskundigen, gaat het om een aantal van drie.

2. Als de gemeente of de erfpachter het voornemen heeft om een geschil zoals bedoeld in de artikelen 15, 21, 24 en 26, voor te leggen aan deskundigen, stelt deze de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.
   De andere partij krijgt dan de gelegenheid om gedurende een maand na dagtekening van dit schrijven te kiezen voor geschilbeslechting door een bevoegde rechter. Als hij die mogelijkheid niet benut tijdens deze termijn, stemt hij in met beslechting van het geschil door deskundigen.

3. De partij die het betreffende geschil wil voorleggen aan deskundigen, moet de rechtbank in Amsterdam verzoeken om de drie deskundigen zo snel mogelijk aan te wijzen.

4. De deskundigen horen beide partijen vooraf. Ook krijgen partijen de gelegenheid om gehoord te worden over het conceptadvies. Zo nodig kunnen zij zich laten vertegenwoordigen door een gemachtigde.
   De deskundigen stellen vervolgens hun advies vast met inachtneming van:
   - de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, en
   - het uitvoeringsbeleid dat de gemeente daarvoor heeft vastgesteld.

5. De deskundigen stellen de partijen gemotiveerd en schriftelijk in kennis van hun advies binnen zes maanden nadat zij zijn aangewezen. Het advies heeft de kracht van een bindend advies.

6. a. De gemeente en de erfpachter betalen ieder de helft van de kosten voor het advies van deskundigen.
   b. In afwijking van lid 6a betaalt de gemeente de volledige kosten van deskundigen in geval van beëindiging om redenen van het algemeen belang.
   c. In afwijking van lid 6a betaalt de erfpachter de volledige kosten van deskundigen in geval van beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter en/of wanbetaling van de canon.

Artikel 29 Hoofdelijke verbondenheid

1. Als het erfpachtrecht op naam van twee of meerdere personen staat, is eenieder voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die volgen uit de erfpachtakte en deze Algemene Bepalingen. Van deze hoofdelijke verbondenheid is wat betreft de canon geen sprake als het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten. De canon is dan volgens deze splitsing verdeeld.

2. De verplichtingen die voor de erfpachter uit het erfpachtrecht voortvloeien zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

3. Na overdracht van het erfpachtrecht zijn de opvolger en zijn rechtsvoorganger beiden aansprakelijk voor de niet betaalde en opeisbare canon van de voorafgaande vijf jaar. Dat geldt ook als een gedeelte van het erfpachtrecht, een aandeel daarvan of een aandeel in een gedeelte van het erfpachtrecht overgaat naar een volgende persoon.

Artikel 30 Vertegenwoordiging

1. Als het erfpachtrecht op naam van twee of meerdere personen staat, wijzen zij één van hen aan als vertegenwoordiger. Deze vertegenwoordiger wordt vermeld in de akte van vestiging. Rechtsopvolgers leggen de vertegenwoordiger vast in een verklaring. Deze verklaring moet worden opgemaakt volgens het formulier dat hoort bij deze bepalingen.

2. Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onmiddellijk schriftelijk worden gemeld aan de gemeente.

3. De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen over het erfpachtrecht rechtsgeldig doen aan de vertegenwoordiger die zich het laatst bij haar heeft gemeld. Ook kan de gemeente bij de vertegenwoordiger alle vorderingen over het erfpachtrecht instellen.

Artikel 31 Ontruiming

Op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, moeten het perceel en de opstallen zijn ontruimd. Als dat niet is gebeurd, zet de gemeente de ontruiming in gang op grond van de grosse van de akte van vestiging.

Artikel 32 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1. Partijen streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun rechten en verplichtingen op grond van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen. Dat wil zeggen dat dezelfde voorwaarden gelden voor opvolgende erfpachters. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in de leden 2 en 3 van dit artikel.

2. Alle verplichtingen van een partij die in de overeengekomen voorwaarden staan om iets te dulden of niet te doen en die geen derdenwerking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee over op opvolgende erfpachters. En gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.

3. Verplichtingen van de erfpachter die op basis van de overeengekomen voorwaarden geen derdenwerking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn gevestigd, zal de erfpachter voor de gemeente door middel van een kettingbeding opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger of de beperkt gerechtigde. De erfpachter past dit kettingbeding toe bij:
   a. overdracht van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan, of

b. bezwaring van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.

Artikel 33 Mededelingen

Tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken, worden alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen op grond van het erfpachtrecht schriftelijk gedaan. Ook worden alle vorderingen schriftelijk ingesteld.

Artikel 34 Woonplaatskeuze

1. De erfpachter of de vertegenwoordiger zoals bedoeld in artikel 30, moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is.

2. Als de erfpachter of de vertegenwoordiger zoals bedoeld in artikel 30, geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht een woonplaats te kiezen op het kantoor van een notaris die in Amsterdam is gevestigd.

3. Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger zoals bedoeld in artikel 30, de gemeente schriftelijk op de hoogte stellen.

4. De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen. Ook kan ze alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

Artikel 35 Notariële kosten

Als op grond van de inhoud van de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen een notariële akte moet worden opgemaakt, bepaalt de gemeente of, en tot welk bedrag, de daaraan verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Het gaat daarbij om het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel 36 Algemene Termijnenwet

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen die staan in de Algemene Bepalingen van overeenkomstige toepassing.

Artikel 37 Privaatrechtelijke hoedanigheid

Tenzij uitdrukkelijk ander vermeld, wordt in deze bepalingen met 'gemeente', 'burgemeester en wethouders' of 'gemeenteraad' bedoeld de gemeente die handelt in haar privaatrechtelijke hoedanigheid.

Artikel 38 Citeertitel

Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als:
Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.

Artikel 39 **Bijlage: Formulier X**