Voorwoord

Voor u liggen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: AB 2016). Een mijlpaal in de Amsterdamse erfpachtgeschiedenis. Het zijn de eerste algemene bepalingen die voor eeuwigdurende erfpacht gelden. En dat is uniek. Na meer dan 100 jaar grond uitgeven in voortdurende erfpacht, maakt de AB 2016 het mogelijk om grond ook in eeuwigdurende erfpacht uit te geven.

Het nieuwe erfpachtsysteem is transparanter en geeft meer zekerheid. Na vijftig jaar is de erfpachtgrondwaarde meestal flink toegenomen, waardoor de erfpachtkosten ook flink omhoog gaan. Hier heeft niet elke erfpachter op gerekend. In het nieuwe stelsel is deze sprong niet meer aan de orde. Voor de Amsterdammers die onder het eeuwigdurende stelsel vallen geldt dat de canon nog maar één keer wordt vastgesteld en de gemeente daarna niet meer aanklopt voor een herziening. De zekerheid van eeuwigdurende erfpacht wordt vooral geregeld in deze algemene bepalingen. Hierin staat welke rechten en plichten de erfpachter, maar ook de gemeente heeft in het nieuwe stelsel.

Eric van der Burg
Wethouder Grondzaken

Inhoud

1. Erfpacht in Amsterdam 7

2. Wat is eeuwigdurende erfpacht? 11

3. Wat staat er in de AB 2016? 13

4. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016) 19

5. Meer informatie 47











1.

Erfpacht in Amsterdam

1896

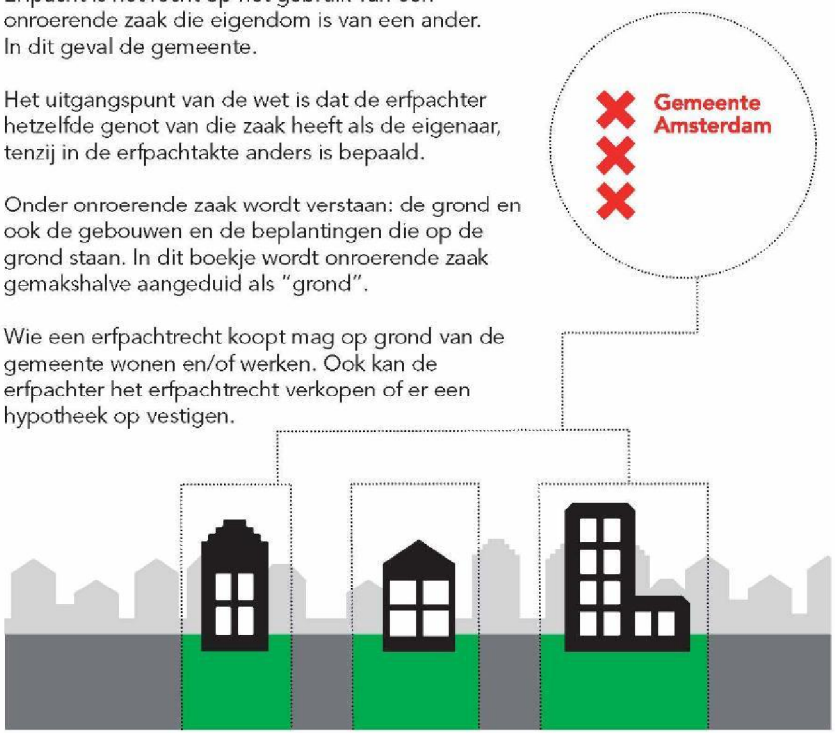
Het Amsterdamse erfpachtstelsel bestaat sinds 1896.

Erfpacht is het recht op het gebruik van een onroerende zaak die eigendom is van een ander. In dit geval de gemeente.

Het uitgangspunt van de wet is dat de erfpachter hetzelfde genot van die zaak heeft als de eigenaar, tenzij in de erfpachtakte anders is bepaald.

Onder onroerende zaak wordt verstaan: de grond en ook de gebouwen en de beplantingen die op de grond staan. In dit boekje wordt onroerende zaak gemakshalve aangeduid als "grond".

Wie een erfpachtrecht koopt mag op grond van de gemeente wonen en/of werken. Ook kan de erfpachter het erfpachtrecht verkopen of er een hypotheek op vestigen.



GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 7 23-08-16 10:59

80%

80% van de grond in Amsterdam is van de gemeente. Het grootste deel daarvan wordt in erfpacht uitgegeven.



Erfpacht

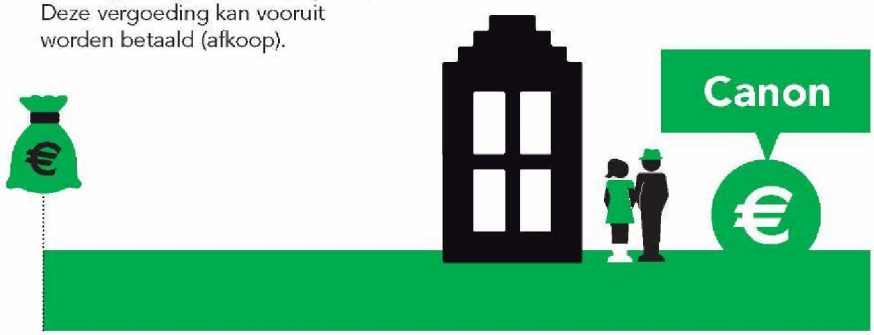
110.000



Er zijn ongeveer 110.000 erfpachters.

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 8 23-08-16 10:59

Voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding. Die vergoeding heet de (erfpacht)canon. Deze vergoeding kan vooruit worden betaald (afkoop).



Als erfpachter koop je (in juridische zin) een erfpachtrecht, niet een huis of bedrijfspand.



250.000

Er zijn ongeveer 250.000 erfpachtcontracten.



1 erfpachter kan meerdere contracten hebben en 1 contract kan over meerdere panden gaan.

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 9 23-08-16 10:59

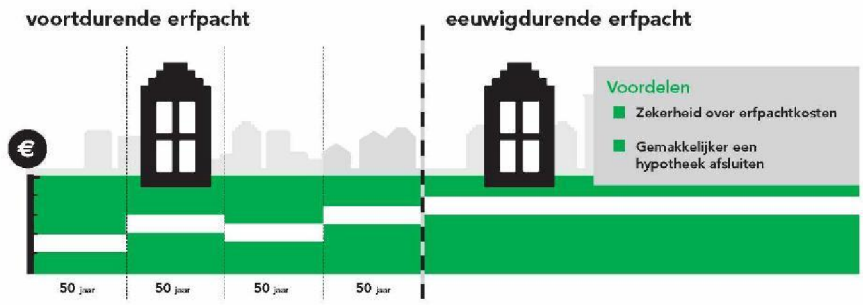
2.

Wat is eeuwigdurende erfpacht?

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de canon die erfpachters moeten betalen voor het gebruik van de grond slechts één keer berekend. De canon wordt daarna nooit meer herzien, tenzij de erfpachter zelf iets wil wijzigen in zijn of haar erfpachtrecht.

Op dit moment hebben de meeste erfpachters in Amsterdam een voortdurend erfpachtrecht. Bij voortdurende erfpacht kan de gemeente ieder tijdvak (van 50 of 75 jaar) eenzijdig nieuwe algemene bepalingen opleggen. Ook wordt aan het begin van ieder tijdvak de canon opnieuw vastgesteld op basis van de actuele erfpachtgrondwaarde. Als blijkt dat de waarde van de grond is gestegen, stijgt meestal ook de canon. De hoogte van de nieuwe canon kan pas enige jaren voor de aanvang van een nieuw tijdvak worden berekend. Omdat dit voor erfpachters en hypotheekverstrekkers onzekerheid oplevert, heeft de gemeente eeuwigdurende erfpacht ingevoerd.

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon eenmalig bepaald. De canon wordt daarna enkel nog jaarlijks geïndexeerd (op basis van de inflatie). Verder verandert er nooit meer iets aan de canon en de overige afspraken, tenzij de erfpachter zelf een wijziging wil doorvoeren (bijvoorbeeld bij een bestemmingswijziging). Dit geeft de erfpachter en de gemeente duidelijkheid en zekerheid. Ook hypotheekverstrekkers krijgen daarmee zekerheid over de waarde van het erfpachtrecht als onderpand van hun lening.



GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 11 23-08-16 10:59
125441

Voortdurende erfpacht	Eeuwigdurende erfpacht
De canon wordt iedere 50 jaar gewijzigd (daarnaast indexering en aangepast in geval van een wijziging).	De canon verandert nooit meer (alleen aangepast aan inflatie en in geval van een wijziging).
Gemeente legt elke 50 jaar de nieuwste regels (algemene bepalingen) op.	De gemeente wijzigt nooit meer eenzijdig de algemene bepalingen als een contract eenmaal afgesloten is.
Afkoop is voor 50 jaar. Daarna opnieuw tijdvak voor 50 jaar enz. In geval van een wijziging kan een aanvullende afkoopsom worden gevraagd.	Afkoop is voor altijd. Alleen in geval van een wijziging kan een aanvullende afkoopsom worden gevraagd.
Onzekerheid over erfpachtkosten na 50 jaar.	Zekerheid over erfpachtkosten.
Hypotheek afsluiten in laatste 10 jaar van tijdvak lastig door onzekerheid erfpachtkosten.	Hypotheek afsluiten zal makkelijker gaan omdat banken ook meer zekerheid hebben.
Betalingsmogelijkheden AB 2000: een jaarlijks aan de inflatie -1% aangepaste canon, een 10 of 25 jaar vaste canon of afkoop.	Betalingsmogelijkheden AB 2016: een jaarlijks aan de inflatie aangepaste canon of afkoop (voor commerciële bestemmingen is het verplicht om bij nieuwe uitgiften de canon af te kopen).

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 12 23-08-16 10:59

00242

3.

Wat staat er in de AB 2016?

Met eeuwigdurende erfpacht heeft de erfpachter, bij onveranderd gebruik, zekerheid over de erfpachtkosten. Dit is geregeld in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: AB 2016). De afspraken die hierin zijn vastgelegd gelden voor erfpachters van erfpachtrechten waarop deze algemene bepalingen van toepassing zijn verklaard. De gemeente kan deze afspraken niet eenzijdig aanpassen. Aanpassing van de afspraken is alleen mogelijk als beide partijen dat met elkaar overeenkomen.

In de AB 2016 staat onder andere:

- dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht,
- wat in een erfpachtakte moet staan,
- hoe de canon wordt bepaald en de mogelijkheden om canon te betalen,
- hoe de gemeente omgaat met door de erfpachter verzochte wijzigingen in de toekomst (bijvoorbeeld bestemmingswijzingen en splitsing van het erfpachtrecht),
- situaties waarin een erfpachtrecht beëindigd kan worden,
- wat er gebeurt als een erfpachter niet (op tijd) betaalt.

Uitgifte in eeuwigdurende erfpacht (artikel 1)

De gemeente Amsterdam geeft grond uit in eeuwigdurende erfpacht. De gemeente verklaart daarbij algemene bepalingen van toepassing, in dit geval de AB 2016. Daarnaast zal de gemeente voor iedere uitgifte met de erfpachter bijzondere bepalingen overeenkomen met meer specifieke afspraken. Bijzondere bepalingen gaan onder andere over de bestemming.

Algemene en bijzondere bepalingen

Algemene bepalingen zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. Algemene bepalingen worden standaard toegepast op alle erfpachtrechten. Bijzondere bepalingen gaan over de situatie van één erfpachtrecht in het bijzonder. In de algemene bepalingen staat bijvoorbeeld dat een erfpachter niet de bestemming van het erfpachtrecht mag wijzigen zonder toestemming van de gemeente. In de bijzondere bepalingen staat wat de bestemming van het specifieke erfpachtrecht is (bijvoorbeeld een koopwoning).

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 13 23-08-16 10:59

125441

Inhoud van de erfpachtakte (artikel 3)

Het erfpachtcontract wordt bij de notaris vastgelegd in een erfpachtakte. Dit officiële document wordt daarna in het Kadaster ingeschreven. Hiermee ontstaat formeel het erfpachtrecht. In de erfpachtakte staan onder andere het canonbedrag en de bijzondere bepalingen die voor het erfpachtrecht gelden, waaronder de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte. Aan de akte wordt ook een bodemonderzoek (nulmeting) gehecht. Met dit onderzoek legt de gemeente vast welke stoffen zich in de bodem bevinden. De nulmeting geldt gedurende de looptijd van het erfpachtrecht als referentie voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15 van de AB 2016.

Het betalen van canon (artikel 7, 8 en 27)

Vanaf de datum dat het erfpachtrecht ingaat, betaalt de erfpachter een canon. Dit is de vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon eenmaal berekend. De voorwaarden en de canon staan bij ongewijzigd gebruik vast, afgezien van de jaarlijkse aanpassing aan de inflatie. Alleen als een erfpachter zelf een wijziging wil aanbrengen in het erfpachtrecht, kan de canon opnieuw berekend worden.

De AB 2016 biedt twee betalingsmogelijkheden:

- Een jaarlijkse canon die ieder jaar aan de inflatie wordt aangepast.
- Een afkoopsom waarmee de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.

Hoogte van de canon

De gemeente berekent de hoogte van de canon door de actuele erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het actuele canonpercentage.



GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 14 23-08-16 10:59

Erfpachtgrondwaarde
Dit is de waarde van de grond zoals die in de erfpachtakte staat. De waarde van de bebouwing (de zogenoemde opstal) valt niet onder de erfpachtgrondwaarde. Hoe de erfpachtgrondwaarde precies wordt berekend staat in het grondprijsbeleid.

Het canonpercentage
De gemeenteraad stelt het canonpercentage periodiek vast en maakt dit bekend in het grondprijsbeleid. Dit gebeurt in principe één keer per jaar. Het actuele canonpercentage is te vinden op **www.amsterdam.nl/erfpacht**.

Canonindexering
De gemeente past de canon ieder jaar aan de inflatie aan. Bij deflatie blijft de canon ongewijzigd. In artikel 7 van de AB 2016 staat precies beschreven hoe de canon jaarlijks aan de inflatie wordt aangepast.

Grondprijsbeleid
In het grondprijsbeleid staat de methode voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde, de actuele m^2-prijzen van de grond en de canon die op basis daarvan is vastgesteld. De gemeenteraad stelt dit beleid elk jaar vast in de zogenaamde Grondprijzenbrief. Deze wordt op **www.amsterdam.nl** gepubliceerd.

Afkoopsom
Met de AB 2016 is het mogelijk om de canon in één keer voor altijd af te kopen. Meer hierover staat in artikel 8. Voor een aantal commerciële bestemmingen is bij een nieuwe uitgifte afkoop van de canon verplicht. Voor welke bestemmingen dit geldt, vindt u in het grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam. Hoe de afkoopsom wordt berekend, staat ook in het grondprijsbeleid.

Wijzigingen in het erfpachtrecht (artikel 4, 5, 9, 10, 11, 12 en 20)

Het is mogelijk om een wijziging aan te brengen in het erfpachtrecht. Ook is het mogelijk om af te wijken van sommige verplichtingen, termijnen en beperkingen. Er is dan wel toestemming of vrijstelling nodig van de gemeente. De gemeente kan hieraan voorwaarden verbinden, zoals een canonverhoging. Onder andere in de volgende gevallen is toestemming of vrijstelling nodig:

- Wijziging van de bestemming
- Uitbreiding van de tuin, de woning of het bedrijfspand
- Splitsing in appartementsrechten

Meer gevallen waarvoor toestemming of vrijstelling gegeven kan worden, leest u in artikel 4, 5, 9, 10, 11 en 12.

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 15 23-08-16 10:59
125441

Canonverhoging bij wijziging
De gemeente kan aan het verlenen van vrijstelling of toestemming voorwaarden verbinden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon. Hoe de gemeente die canon berekent, staat in artikel 20 van de AB 2016. Als een wijziging in het gebruik leidt tot een waardevermindering, dan wordt de canon niet omlaag bijgesteld. Een uitzondering daarop is wanneer er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gediend.

Geen canonverhoging bij uitbreiding vloeroppervlak woningen
Voor woningen geldt dat de canon niet omhoog gaat als de woning wordt uitgebreid. Voorwaarden hiervoor staan beschreven in artikel 10 lid 5.

Alleen de gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen
(artikel 22, 23, 24, 25 en 26)
Beëindiging van het erfpachtrecht door de erfpachter is niet mogelijk. Dit wijkt af van de algemene bepalingen in het voortdurende erfpachtstelsel. Daarin kan de erfpachter aan het einde van het tijdvak het erfpachtrecht beëindigen als de gemeente de nieuwe voorwaarden oplegt. Deze mogelijkheid bestaat niet bij eeuwigdurende erfpacht omdat er geen sprake is van een einde van een tijdvak.

In deze uiterste gevallen kan de gemeente het erfpachtrecht beëindigen:
- De canon is gedurende twee jaar niet betaald (wanbetaling).
- De erfpachter schiet ernstig tekort in het nakomen van zijn of haar verplichtingen.
- Er zijn redenen van algemeen belang. Dat is vergelijkbaar met de mogelijkheid om in het algemeen belang te kunnen onteigenen. De gemeente zorgt in dit geval voor schadeloosstelling.

Gedoogplichten (artikel 13)
De gemeente moet kabels, leidingen, rioleringen en andere zaken voor openbare voorzieningen kunnen aanbrengen op het perceel van de erfpachter.

Boete (artikel 18)
In de algemene bepalingen is ook vastgelegd in welke situaties een boete kan worden opgelegd. Zoals wanneer de canon niet tijdig wordt betaald. De gemeente vraagt dan om een zogenaamde vertragingsrente. Ook kan de gemeente een boete opleggen als de afgesproken verplichtingen niet worden nagekomen.

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 16 23-08-16 10:59

00242

Algemene zaken (artikel 27 t/m 37)

In de AB 2016 staat nog een aantal slotbepalingen die meer algemene zaken regelen. De slotbepalingen stellen bijvoorbeeld dat er sprake is van hoofdelijke verbondenheid wanneer een erfpachtrecht aan meerdere personen toebehoort. Hoofdelijke verbondenheid betekent dat de personen ieder voor het geheel aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verplichtingen.

Algemene zaken die in de slotbepalingen zijn geregeld:

- Het moet duidelijk zijn wie aanspreekpunt is wanneer er meerdere erfpachters zijn.
- Er moet altijd een adres van de erfpachter bekend zijn.
- Wanneer een termijn eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt de termijndatum verschoven naar de eerstvolgende werkdag.

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 17 23-08-16 10:59
125441

4.

Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016)

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 22 juni 2016, nummer 187/664 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers op 11 juli 2016 in deel 68635 nummer 79.

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 19 23-08-16 10:59

Inhoud

I	**ALGEMEEN**		**22**
	artikel 1	Erfpacht in Amsterdam	22
	artikel 2	Definities	22
II	**UITGIFTE**		**24**
	artikel 3	Uitgifte in erfpacht	24
	artikel 4	Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel	25
	artikel 5	Overdracht voor ingebruikname	26
	artikel 6	Lasten en belastingen	26
III	**FINANCIEEL**		**27**
	artikel 7	Canon	27
	artikel 8	Afkoop van de canon	28
IV	**BEHEER**		**29**
	artikel 9	Gebruik overeenkomstig de bestemming	29
	artikel 10	In stand houden van de opstallen	29
	artikel 11	Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht	30
	artikel 12	Ondererfpacht	30
	artikel 13	Gedoogplichten	30
	artikel 14	Risico bij verslechterde staat van de onroerende zaak	31
	artikel 15	Aansprakelijkheid en bijstaan in een geding	31
	artikel 16	Overdracht van het erfpachtrecht	31
	artikel 17	Niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter	32
	artikel 18	Boete	32
	artikel 19	Herstel door de gemeente	33
V	**WIJZIGING ERFPACHTRECHT**		**34**
	artikel 20	Voorwaarden bij het verlenen van vrijstelling of toestemming	34
	artikel 21	Uitvoering overeenkomst tot wijziging erfpachtrecht	35

VI BEËINDIGING **36**

artikel 22 Geen beëindiging door de erfpachter 36
artikel 23 Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon 36
artikel 24 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon 37
artikel 25 Beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang 38
artikel 26 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang 39

VII SLOTBEPALINGEN **41**

artikel 27 Betalingen 41
artikel 28 Deskundigen 41
artikel 29 Hoofdelijke verbondenheid 42
artikel 30 Vertegenwoordiging 43
artikel 31 Ontruiming 43
artikel 32 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding 43
artikel 33 Mededelingen 44
artikel 34 Woonplaatskeuze 44
artikel 35 Kosten die verband houden met notariële akte 44
artikel 36 Algemene Termijnenwet 44
artikel 37 Citeertitel 44

BIJLAGE: FORMULIER AANWIJZING VERTEGENWOORDIGER **45**



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

1 In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

a. **afkoopsom:**
een eenmalig te betalen bedrag dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s);

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

c. **artikel:**
een artikel van de 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:**
het bedrag dat de erfpachter, al dan niet 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;

g. **erfpachtakte:**
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
- de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
- alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd, waaronder de akte van omzetting waarbij op een bestaand erfpachtrecht de Algemene Bepalingen van toepassing worden verklaard;

h. **erfpachtgrondwaarde:**
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 22 23-08-16 10:59

125441

00242

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 of te bouwen opstallen of het appartementsrecht;

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;

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).

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 23 23-08-16 10:59

125441

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 de gemeente 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 oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding 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 vloeroppervlakte;
   - de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;
   - de bevoegdheid van de gemeente zoals genoemd in artikel 31, ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging;
d. de financiële voorwaarden, waaronder:
   - het canonbedrag,
   - het bijbehorende canonpercentage en
   - de erfpachtgrondwaarde;
e. de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
f. de data waarop de canon moet zijn betaald;
g. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris die is gevestigd in de gemeente Amsterdam, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft.
h. het bedrag van de afkoopsom, in geval van afkoop van de canon overeenkomstig artikel 8.

3 Aan de akte van vestiging te hechten bodemonderzoek

Aan de akte van vestiging wordt een bodemonderzoek gehecht dat tenminste voldoet aan de eisen van een nulonderzoek volgens normblad NEN 5740. Het onderzoek geeft inzicht in de milieu-hygiënische bodemgesteldheid van het perceel op de datum van:

a. de vestiging van het erfpachtrecht, of
b. de economische verkrijging van het erfpachtrecht; dit is het geval als de

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 24 23-08-16 10:59

125441

erfpachter het perceel vóór de vestiging van het erfpachtrecht in gebruik heeft genomen.
Dit bodemonderzoek geldt tijdens de looptijd van het erfpachtrecht als uitgangspunt voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15.

4 Leveringsverplichting

Tenzij in de schriftelijke aanbieding die aan de uitgifte in erfpacht vooraf gaat en/of de bijzondere bepalingen anders is vermeld, is de gemeente verplicht 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 in de bijzondere bepalingen vermelde beperkte rechten;
   - vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
   - vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die de overeengekomen bouw, de verdere inrichting en ingebruikname van het perceel verhinderen of beperken;

b. het terrein waarop het erfpachtrecht betrekking heeft feitelijk op te leveren dat:
   - in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de overeengekomen bestemming en gebruik. Dat wil zeggen dat het perceel voldoende vrij is van stoffen die volgens de opvattingen die gangbaar zijn op het moment van levering 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.

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 erfpachtakte:

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 overeenkomstig de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte;
c. het perceel in gebruik te nemen. Dat gebruik moet overeenkomen met de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte;

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 25 23-08-16 10:59

125441

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

2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 onder a tot en met c genoemde verplichtingen. Voor eventuele vrijstellingen geldt wat is bepaald in artikel 20.

artikel 5 - Overdracht voor ingebruikname

1 De erfpachter is niet bevoegd zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen totdat hij voldaan heeft aan de verplichtingen die staan in artikel 4 lid 1. De erfpachter is evenmin bevoegd een beperkt recht te vestigen waardoor derden het gebruik krijgen van het perceel.

2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming geven voor één of meer van de in lid 1 genoemde handelingen. Voor eventuele toestemming geldt wat is bepaald in artikel 20.

artikel 6 - Lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen met betrekking tot het perceel, zijn met ingang van de datum dat de akte van vestiging is verleden voor rekening van de erfpachter. Als de erfpachter het perceel vóór het verlijden van de akte van vestiging in gebruik heeft genomen, zijn deze lasten en belastingen, met ingang van de datum van ingebruikname voor rekening van de erfpachter.

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 26 23-08-16 10:59

III FINANCIEEL

artikel 7 - Canon

1 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop het erfpachtrecht ingaat. Voor de betaling van de canon geldt wat is bepaald in artikel 27.

2 De canon bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde die bij uitgifte is vastgesteld, te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

3 Nadat de canon is vastgesteld, kan de hoogte van de canon worden aangepast als gevolg van wijzigingen in het erfpachtrecht zoals bedoeld in artikel 20.

4 De canon 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 gemeente berekent de geïndexeerde canon door de geldende canon te vermenigvuldigen met een aanpassingsfactor.

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

In deze formule wordt verstaan onder:

CPI juni vorig jaar : het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het eerste jaar vóór indexering

CPI juni eervorig jaar : het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het tweede jaar vóór indexering

5 Als een lagere canon volgt uit de berekeningen die staan in het vorige lid (deflatie), wordt de canon niet aangepast. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd.

6 De gemeente stelt jaarlijks de aanpassingsfactor vast en maakt deze algemeen bekend. Deze aanpassingsfactor geldt in beginsel voor één kalenderjaar.

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

8 Als een of beide consumentenprijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, bepaalt de gemeente de aanpassingsfactor op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

9 De gemeente stelt de erfpachter zo snel mogelijk in kennis van de aangepaste canon. Te late kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot bijbetaling.

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 27 23-08-16 10:59

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 een 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 nog niet vervallen canon.

3 De gemeente berekent de afkoopsom volgens een algemeen bekend gemaakte instructie.

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

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 28 23-08-16 10:59

125441

IV BEHEER

artikel 9 - Gebruik overeenkomstig de bestemming

1 De erfpachter is verplicht het perceel te gebruiken overeenkomstig de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte.

2 Het is de erfpachter in ieder geval niet toegestaan:
   a. het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of bijna niet te gebruiken;
   b. op of aan het perceel 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:
   a. onmiddellijke opheffing van de overtreding, en
   b. ongedaan making van de daardoor ontstane schade.

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

5 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 en lid 2 genoemde verplichtingen en verboden. Voor eventuele vrijstellingen geldt wat is bepaald in artikel 20.

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 zijn voor de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte.

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

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

4 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 tot en met lid 3 genoemde verplichtingen en verboden. Voor eventuele vrijstellingen geldt wat is bepaald in artikel 20.

5 De vrijstelling zoals bedoeld in lid 4 voor een vergroting van de in de erfpachtakte vastgelegde vloeroppervlakte, wordt in beginsel verleend als:
   a. sprake is van een erfpachtrecht dat in de erfpachtakte uitsluitend is bestemd tot 'wonen', en
   b. de erfpachter tevens bewoner is, en
   c. de woning tenminste vier jaar bewoond is, en
   d. het aantal woningen niet wijzigt.

   Bij deze vrijstelling wordt de canon niet herzien.

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 29 23-08-16 10:59

artikel 11 - Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht

1 De erfpachter is met betrekking tot het erfpachtrecht niet bevoegd:
   a. tot splitsing in erfpachtrechten;
   b. tot splitsing in appartementsrechten;
   c. tot samenvoeging met een ander erfpachtrecht;
   d. tot het scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties, of
   e. tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of participaties.

   Wat hiervoor in dit lid is opgenomen geldt ook voor rechten die betrekking hebben op het (vrijwel) uitsluitend gebruik van (een gedeelte van) de grond en/of de opstallen dat, zoals blijkt uit de inrichting, is bestemd als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming geven voor één of meer van de in lid 1 genoemde handelingen. Voor eventuele toestemming geldt wat is bepaald in artikel 20.

3 Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing zoals bedoeld in lid 1, stelt de gemeente ook de verdeling van de canon vast volgens een algemeen bekend gemaakte instructie.

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

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

artikel 12 - Ondererfpacht

1 De erfpachter is niet bevoegd de zaak waarop het erfpachtrecht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven.

2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming geven voor de in lid 1 genoemde handeling. Voor eventuele toestemming geldt wat is bepaald in artikel 20.

artikel 13 - Gedoogplichten

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

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 30 23-08-16 10:59

00242

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

2 Schade die een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van werkzaamheden zoals bedoeld in het vorige lid, wordt na overleg met de erfpachter hersteld of aan hem vergoed. Dat geldt ook voor schade die het gevolg is van de aanwezigheid van inrichtingen en 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 gemeente en de erfpachter het niet eens worden over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, wordt deze vastgesteld door deskundigen.

artikel 14 - 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 15 - 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 van de erfpachter is. Het maakt daarbij niet uit of de erfpachter of de gemeente daarvoor wordt aangesproken.

2 Als de erfpachter op grond van lid 1 aansprakelijk is en de gemeente in rechte wordt aangesproken, is de erfpachter verplicht in het geding te komen om de belangen van de gemeente te verdedigen.

artikel 16 - Overdracht van het erfpachtrecht

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

a. datgene wat bepaald is met betrekking tot artikel 3, lid 2, onder a tot en met h;
b. wijzigingen die na de vestiging van het erfpachtrecht in de erfpachtakte(n) zijn vastgelegd, en
c. eventuele verplichtingen van de erfpachter zoals bedoeld in artikel 32.

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 31 23-08-16 10:59
125441

artikel 17 - Niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter

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

2 Voor zover de erfpachter niet van rechtswege in verzuim is, stelt de gemeente de erfpachter schriftelijk in gebreke voordat zij gebruik maakt van één van de bevoegdheden die staan in de wet, de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen. Daarbij stelt zij de erfpachter een termijn om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

3 In verband met het handhaven van wat is opgenomen in de erfpachtakte, heeft de gemeente te allen tijde het recht om het perceel (met apparatuur) te betreden en zowel in- als uitwendig te inspecteren. De bedrijfsvoering wordt daarbij zo min mogelijk gehinderd. De gemeente stelt de erfpachter van haar voornemen tot inspectie op de hoogte. De gemeente biedt daarbij de erfpachter de mogelijkheid tot overleg.

4 Als de erfpachter niet aan zijn betalingsverplichting voldoet, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

artikel 18 - Boete

1 De gemeente kan de erfpachter een boete opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen. De boete bedraagt ten hoogste tienmaal het bedrag van de dan geldende canon. De erfpachter moet de boete betalen binnen een maand nadat de boete is opgelegd.

2 Naast de boete zoals bedoeld in lid 1, kan de gemeente een boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting voortduurt. Deze dagboete bedraagt ten hoogste drie procent (3%) van de canon.

3 Als de canon eeuwigdurend is afgekocht, wordt de boete bepaald alsof er sprake is van een periodieke canon.

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

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

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 32 23-08-16 10:59

00242

artikel 19 - 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 de Algemene Bepalingen is de gemeente daartoe uitdrukkelijk gemachtigd. Ook is zij gemachtigd op kosten van de erfpachter alles ongedaan te maken wat de erfpachter in strijd met één van de verplichtingen heeft uitgevoerd.

2 De gemeente geeft de erfpachter schriftelijk kennis van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid zoals bedoeld in lid 1. De erfpachter krijgt daarbij 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 zullen zijn.

3 De gemeente zal niet tot herstel zoals bedoeld in lid 1 overgaan als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend over de toepassing van dit artikel. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter uitspraak in het geding heeft gewezen.

4 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.

5 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.

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 33 23-08-16 10:59

125441

V WIJZIGING ERFPACHTRECHT

artikel 20 - Voorwaarden 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 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 overeenkomstig de bestemming;
- artikel 10 - In stand houden van de opstallen;
- artikel 11 - Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht, en
- artikel 12 - Ondererfpacht.

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

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

3 De gemeente kan de canon, of de betaalde afkoopsom als de canon eeuwigdurend is afgekocht, herzien als de waarde van het erfpachtrecht verandert als gevolg van de wijziging waarvoor de erfpachter op grond van deze Algemene Bepalingen vrijstelling of toestemming verzoekt.

4 Als de afwijking van de in lid 1 bedoelde verplichtingen, verboden en termijnen betrekking heeft op:
a. een gevraagde vrijstelling of toestemming 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:

$A + (B - C) \times D$, waarin voorstelt:

A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon eeuwigdurend is afgekocht, 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 het gevraagde, gewijzigde erfpachtrecht;

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 34 23-08-16 10:59

125441

00242

C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;
D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt.

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 ✖ 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.

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 naar het oordeel van de gemeente anders vordert.

6 De gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:
a. met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik is gestart, of
b. van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan worden gemaakt.

artikel 21 - Uitvoering overeenkomst tot wijziging erfpachtrecht

1 In de overeenkomst die de gemeente met de erfpachter sluit voorafgaand aan een wijziging van het erfpachtrecht, kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht is slechts mogelijk tot aan de wijziging van het erfpachtrecht overeenkomstig lid 2 en lid 3 van dit artikel.

2 Een wijziging van het erfpachtrecht zoals bedoeld in artikel 20 lid 1 onder a wordt vastgelegd in een notariële akte. De akte wordt verleden door een notaris die in de gemeente Amsterdam is gevestigd.

3 In de in lid 2 bedoelde notariële akte staat in ieder geval:
a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
b. de bedragen van de eventuele canonverhoging en van de eventuele aanvullende afkoopsom als de verhoging van de canon eeuwigdurend is/ 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 toegestane gebruik;
g. de maximaal toegestane bebouwing.

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 35 23-08-16 10:59
125441

VI 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 canon

1 De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen als de erfpachter:
   a. 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
   b. in verzuim is de canon twee jaar achter elkaar te betalen.

2 De beëindiging vindt plaats door opzegging van het erfpachtrecht 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 gerechtigde 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 voor beëindiging toe. Ook maakt de gemeente het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

4 De gemeente neemt het besluit tot beëindiging van het erfpachtrecht niet eerder dan ten minste twee maanden na de schriftelijke kennisgeving zoals bedoeld in lid 3.

5 Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploot, waarbij de gemeente een termijn van ten minste zes maanden in acht neemt. Nadat het exploot is uitgebracht aan de erfpachter moet de opzegging binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De gemeente laat de opzegging in de openbare registers inschrijven.

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

7 Als op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, het perceel niet is ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming in gang zetten, met in achtneming van de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 36 23-08-16 10:59

00242

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

1 Als het erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 23, kan de erfpachter van de gemeente uitsluitend een vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht vorderen op grond van wat in dit artikel is bepaald.

2 Vanaf de datum waarop het erfpachtrecht is geëindigd op de wijze zoals bedoeld in artikel 23, 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 betrekking hebben op het perceel.

3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de gemeente verplicht om binnen zes maanden na de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, een op het perceel te vestigen erfpachtrecht te verkopen. De verkoop vindt in het openbaar plaats, in aanwezigheid van een bevoegde notaris en onder de dan gebruikelijke veilingvoorwaarden.
De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.

4 Het erfpachtrecht wordt gevestigd onder de Algemene Bepalingen, bijzondere bepalingen en canon die golden voor het opgezegde erfpachtrecht. Als de canon van het opgezegde erfpachtrecht was afgekocht, wordt de canon van het nieuw te vestigen erfpachtrecht geacht te zijn afgekocht. De gebruiksrechten die derden rechtmatig hebben verkregen, worden in acht genomen. Eventueel in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand gebrachte bebouwing en/of gewijzigde bestemming en gebruik dienen ongedaan te worden gemaakt en zijn voor de vergoeding van waarde op de voet van deze bepaling uitgesloten.

5 Als bij de openbare verkoop geen bod wordt gedaan, stellen deskundigen de vergoeding vast. De uitkering vindt plaats overeenkomstig lid 6 en lid 7 en met inachtneming van lid 8.

6 De gemeente keert de opbrengst van de verkoop of het bedrag dat is vastgesteld door deskundigen – als lid 5 van toepassing is – aan de erfpachter uit na aftrek van:
   a. al datgene wat de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente is verschuldigd,
   b. de kosten die de gemeente heeft gemaakt in verband met het vorderen van de nakoming van de verplichtingen/betalingen van de erfpachter,
   c. de kosten die de gemeente heeft gemaakt in verband met het herstel van wat in strijd met de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen tot stand is gebracht, en

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 37 23-08-16 10:59
125441

d. de kosten die voor rekening van de gemeente komen in verband met de verkoop.

7 Als het erfpachtrecht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard, is de gemeente gemachtigd om aan de hypotheekhouder(s) uit te keren de opbrengst van de verkoop verminderd met:
   a. al datgene wat de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente is verschuldigd en
   b. de kosten die voor rekening van de gemeente komen zoals genoemd in lid 6.

   Het door de gemeente op deze basis te bepalen bedrag, is ten hoogste gelijk aan 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.

8 Zolang het perceel niet ter vrije beschikking aan de gemeente is gesteld, behoudens gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen en het eventuele retentierecht van de erfpachter, is de gemeente bevoegd betaling van de vergoeding op te schorten.

9 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.

10 Zolang het perceel na het einde van het erfpachtrecht niet aan de gemeente ter beschikking is gesteld, blijft alles wat in artikel 15 is bepaald onverminderd van kracht.

artikel 25 - Beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang

1 De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen om redenen van algemeen belang.

2 De beëindiging vindt plaats door opzegging van het erfpachtrecht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.

3 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 gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk kennis van het voorstel tot beëindiging. Ook maken burgemeester en wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

4 De gemeenteraad neemt een besluit over het voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht niet eerder dan ten minste zes maanden na dagtekening

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 38 23-08-16 10:59

00242

van het in lid 3 bedoelde schrijven. De erfpachter, degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven en derde-belanghebbenden 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 van het erfpachtrecht van burgemeester en wethouders.

5 Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploot, waarbij de gemeente een termijn van ten minste één jaar in acht neemt. Nadat het exploot is uitgebracht aan de erfpachter moet de opzegging binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De gemeente laat de opzegging in de openbare registers inschrijven.

6 Als op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, het perceel niet is ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming in gang zetten, met in achtneming van de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en 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. Als de canon van het beëindigde erfpachtrecht was afgekocht, wordt dit verrekend in de hoogte van de schadeloosstelling.

2 Vanaf de datum waarop het erfpachtrecht is geëindigd zoals bedoeld in artikel 25, 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 betrekking hebben op het perceel.

3 Aan de erfpachter wordt niet vergoed:
   a. de waarde van datgene wat in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand is gebracht;
   b. 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.

4 De gemeente doet op grond van het uitgangspunt zoals genoemd in lid 1 en lid 3 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.

5 De gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit, na aftrek van datgene wat de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen en bijzondere

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 39 23-08-16 10:59
125441

bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente verschuldigd is.

6 Als het erfpachtrecht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard, is de gemeente gemachtigd om in afwijking van lid 5 aan de hypotheekhouder(s) uit te keren de vergoeding aan de erfpachter verminderd met al datgene wat de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente is verschuldigd.
Het door de gemeente op deze basis te bepalen bedrag, is ten hoogste gelijk aan 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.

7 Zolang het perceel niet ter vrije beschikking aan de gemeente is gesteld, behoudens gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen en het eventuele retentierecht van de erfpachter, is de gemeente bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten.

8 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.

9 Zolang het perceel na het einde van het erfpachtrecht niet aan de gemeente ter beschikking is gesteld, blijft alles wat in artikel 15 is bepaald onverminderd van kracht.

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 40 23-08-16 10:59

125441

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

4 Als de erfpachter niet of niet tijdig betaalt, is hij vanaf de vervaldag een vertragingsrente verschuldigd. Deze vertragingsrente wordt als volgt berekend:
   a. bij natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf op de voet van artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek.
   b. bij rechtspersonen en natuurlijke personen die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf op de voet van artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek.

   Na afloop van ieder jaar wordt het bedrag waarover de vertragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de verschuldigde vertragingsrente over het afgelopen jaar (samengestelde rente).

5 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 overeenkomstig artikel 18;
   b. rente(n) verschuldigd overeenkomstig lid 4 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 - 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:
   a. de schadeloosstelling zoals bedoeld in artikel 13,
   b. de hoogte van het bedrag zoals bedoeld in artikel 19, of
   c. de hoogte van de vergoeding, zoals bedoeld in artikel 26,

   voor te leggen aan deskundigen, stelt deze de ander daarvan schriftelijk op de hoogte. Als de gemeente degene is die dit voornemen heeft, dan krijgt de erfpachter de gelegenheid om gedurende zes weken na dagtekening van het schrijven zoals bedoeld in dit lid te kiezen voor vaststelling door een bevoegde rechter. Als de erfpachter die mogelijkheid niet benut tijdens deze termijn,

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 41 23-08-16 10:59

stemt hij in met waardebepaling door deskundigen.

3 Als het erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 23 en bij de openbare verkoop zoals bedoeld in artikel 24 geen bod is gedaan, stellen deskundigen de vergoeding vast overeenkomstig artikel 24. De uitkering vindt plaats overeenkomstig lid 6 en lid 7 en met inachtneming van lid 8 van artikel 24. Lid 1, lid 4 en lid 6 tot en met lid 8 zijn op deze waardebepaling van toepassing.

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

5 De deskundigen geven beide partijen de gelegenheid te worden gehoord. Ook krijgen partijen de gelegenheid om gehoord te worden over het conceptadvies. Desgewenst kunnen zij zich laten vertegenwoordigen door een gemachtigde.

6 De deskundigen stellen vervolgens hun advies vast met inachtneming van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn.

7 De deskundigen stellen de partijen gemotiveerd en schriftelijk in kennis van hun advies binnen zes maanden nadat zij zijn aangewezen. Het advies van de deskundigen is bindend.

8 a. De gemeente en de erfpachter betalen ieder de helft van de kosten voor het advies van deskundigen.
b. In afwijking van lid 8 onder a betaalt de gemeente de volledige kosten van deskundigen in geval van beëindiging om redenen van het algemeen belang.
c. In afwijking van lid 8 onder a 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, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die volgen uit de erfpachtakte en de 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 op een volgende persoon.

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 42 23-08-16 10:59

00242

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 met betrekking tot het erfpachtrecht rechtsgeldig doen aan de vertegenwoordiger die zich het laatst bij haar heeft gemeld. Ook kan de gemeente bij de vertegenwoordiger alle vorderingen met betrekking tot het erfpachtrecht instellen.

artikel 31 - Ontruiming

Op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, moet de erfpachter het perceel en de opstallen hebben ontruimd. Als dat niet is gebeurd, zal de gemeente de ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang kunnen zetten.

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. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in lid 2 en lid 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 zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee over op opvolgende erfpachters. Zij gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.

3 Verplichtingen van de erfpachter die op grond van de overeengekomen voorwaarden geen zakelijke werking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn gevestigd, zal de erfpachter ten behoeve van 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.

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 43 23-08-16 10:59
125441

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 woonplaats te kiezen op het kantoor van een notaris die in de gemeente 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 en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde woonplaats.

artikel 35 - Kosten die verband houden met notariële akte

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. Deze kosten betreffen 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 - Citeertitel

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

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 44 23-08-16 10:59

Gemeente Amsterdam

Bijlage: Formulier aanwijzing vertegenwoordiger[1]

Hierbij verklaart .....

notaris te .....,

dat het erfpachtrecht plaatselijk bekend:

adres .....

postcode en woonplaats .....,

kadastraal bekend:

gemeente: ....., sectie: ....., nr.: .....

is overgegaan op:

namen .....

adres .....

postcode en woonplaats .....

bij akte ingeschreven in de openbare registers in deel: ....., nr.: .....

Vertegenwoordiger/correspondentie/factuuradres

naam .....

adres .....

postcode en woonplaats .....

bankrekening .....

Plaats: .....

Dagtekening: .....

Handtekening ..... stempel:

[1] Behoort bij artikel 30 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.

GEO23-Algemene Bepalingen_A5.indd 45 23-08-16 10:59