ALGEMEEN

Artikel 1 Erfpacht in Amsterdam

De gemeente Amsterdam geeft percelen uit in eeuwigdurende erfpacht. Ze neemt daarbij deze Algemene Bepalingen in acht en verklaart ze van toepassing. Dat geldt ook voor het erfpacht- en erfpachtgrondwaardebeleid dat de gemeente op grond van deze bepalingen heeft vastgesteld.

Artikel 2 Definities

Wordt later toegevoegd.
Akte van vestiging
Canon
Canonpercentage
Erfpachtgrondwaarde
Erfpachtoverenkomst
Perceel
(….)

UITGIFTE

Artikel 3 Uitgifte in erfpacht

1. Bepalingen en voorwaarden
In aanvulling, naast of in afwijking van deze Algemene Bepalingen zal de gemeente voor elke uitgifte met de erfpachter het volgende overeenkomen:
A. de bijzondere bepalingen die onder andere gaan over de bestemming en het gebruik van het perceel,
B. de financiële voorwaarden, waaronder in ieder geval de erfpachtgrondwaarde, de canon en het canonpercentage die de erfpachter aan de gemeente moet betalen.

2. Aanbieding tot uitgifte in erfpacht
A. Aan de uitgifte in erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf. Deze aanbieding kan een verbindend onderdeel zijn van een meeromvattende gebiedsovereenkomst.
B. In de aanbieding staat in ieder geval:
1. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en het adres, voor zover dat bekend is;
2. een verwijzing naar deze Algemene Bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zullen zijn;
3. de bijzondere bepalingen waarin in ieder geval staat:
a. de acceptatie van het perceel;
b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het aangeboden perceel;
c. de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn.
4. de financiële voorwaarden, waaronder de canon, het canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde;
5. de geplande datum waarop het erfpachtrecht ingaat;
6. de termijn dat de aanbieding geldt;

7. de verplichting voor de aankomende erfpachter om een waarborgsom aan de gemeente te betalen. Dit bedrag betaalt de erfpachter na acceptatie van de aanbieding. De erfpachter voldoet de waarborgsom als zekerheid dat hij zijn verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst zal nakomen;
8. de termijn waarbinnen de erfpachter met de bouw moet starten. Als deze termijn voorbij is en niet met de bouw is gestart, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de (financiële) voorwaarden te veranderen. Ook kunnen zij de erfpachtovereenkomst ontbinden als de erfpachter dan niet met de bouw is gestart en het erfpachtrecht nog niet is gevestigd;
9. een mogelijkheid om de reservering van het perceel op naam van de aankomende erfpachter te verlengen. Als de termijn voorbij is die in de aanbieding is vastgesteld, moet hij daarvoor een vergoeding betalen;
10. een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de erfpachtovereenkomst mag:
a. opschorten, of
b. geheel of gedeeltelijk ontbinden, of
c. opzeggen.
C. Bij de aanbieding voegt de gemeente een tekening. Daaruit blijken de ligging en de grenzen van het perceel. Ook de hoekpunten van de grenzen zijn daarin met coördinaten benoemd.

Toelichting:
- Meeromvattende gebiedsovereenkomst:
- Kadastrale aanduiding: de beschrijving van de ligging en oppervlakte van het perceel. De aanduiding bestaat uit de naam van de kadastrale gemeente, de sectie en een nummer. Deze combinatie is uniek. Dat wil zeggen dat deze maar eenmaal wordt gebruikt.
- Erfpachtovereenkomst:
- Ontbinden - beëindigen van de erfpachtovereenkomst:

3. Acceptatie van de aanbieding en besluit tot uitgifte
A. De gemeente neemt pas een besluit tot uitgifte nadat de aankomende erfpachter:
1. de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd, en
2. zijn verplichtingen is nagekomen die staan in de erfpachtaanbieding.
B. Als de aanbieding een verbindend onderdeel is van een meeromvattende gebiedsovereenkomst, is geen apart besluit tot uitgifte vereist. De erfpachtovereenkomst is dan namelijk al bij de totstandkoming van de gebiedsovereenkomst gesloten. In dat geval wordt het erfpachtrecht gevestigd zodra de aankomende erfpachter zijn verplichtingen uit die gebiedsovereenkomst is nagekomen.

4. Vestiging erfpachtrecht
A. De uitgifte in eeuwigdurende erfpacht gebeurt bij akte van vestiging. De akte wordt gepasseerd bij een notaris die in Amsterdam is gevestigd. De gemeente kiest de notaris in overleg met de erfpachter.
B. In de akte van vestiging staat in ieder geval:
1. de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en het adres, zover dat bekend is;
2. een verwijzing naar deze Algemene Bepalingen;
3. de bijzondere bepalingen waarin in ieder geval staat:

a. de acceptatie van het perceel;
b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel;
c. de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;
d. een mededeling dat de canon mogelijk wordt herzien als de bestemming, het gebruik of de bebouwing wijzigt zoals bedoeld onder b. van dit artikel;
4. de financiële voorwaarden, waaronder de canon, het canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde;
5. de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
6. de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn betaald;
7. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris in de gemeente Amsterdam. Deze woonplaatskeuze geldt alleen als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft;
8. het bedrag van de afkoopsom en het percentage op grond waarvan dit bedrag is berekend. Dit geldt alleen als op basis van artikel [..] de canon van het erfpachtecht vooruit wordt betaald;
C. Aan de akte van vestiging wordt een bodemonderzoek gehecht. Dit onderzoek geeft een representatief beeld van de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het perceel tijdens de vestiging van het erfpachtrecht. Deze nulmeting geldt tijdens de looptijd van het erfpachtrecht als uitgangspunt. Als de erfpachter het perceel al voor de vestiging van het erfpachtrecht in gebruik heeft genomen, geldt de datum van ingebruikname als nulmeting.
D. Als het perceel nog niet kadastraal is gemeten, hechten de partijen een gewaarmerkte tekening van het perceel aan de akte van vestiging. Op deze tekening staan de grenzen en de ligging van het perceel. Ook zijn de hoekpunten van de grenzen met coördinaten opgenomen. De Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers meet op basis van deze tekening het perceel. Zodra dat is gebeurd, komen de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

Toelichting
- Akte van vestiging: een door een notaris opgestelde en ondertekende akte (geschrift) waarin overeenkomsten en verklaringen juridisch worden vastgelegd. In de akte van vestiging wordt het erfpachtrecht omschreven en de toepasselijke voorwaarden. Zowel de gemeente als de erfpachter treden op als partij in deze akte.
- Kadastrale aanduiding: de beschrijving van de grootte van het perceel. De aanduiding bestaat uit de naam van de kadastrale gemeente, de sectie en een nummer. Bij appartementsrechten bestaat de aanduiding uit de naam van de kadastrale gemeente, de sectie, het complexnummer en de appartementsindex (letter A met volgnummer). Het complexnummer verwijst naar de kadastrale aanduiding van het terrein waarop het complex wordt gebouwd. Deze combinatie is uniek, dat wil zeggen dat deze maar eenmaal wordt gebruikt.

5. Leveringsverplichting
A. Onverminderd de voorwaarden die staan in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen, is de gemeente verplicht om de erfpachter een recht van erfpacht te leveren, dat:
1. onvoorwaardelijk is. Derden kunnen het niet inkorten, ontbinden of op een andere manier vernietigen;
2. niet belast is met enige vorm van beslaglegging of (inschrijvingen van) hypotheken of andere dan de beperkte rechten die in de bijzondere bepalingen staan;

3. vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
4. vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die de bouw, de verdere inrichting en ingebruikname van het perceel verhinderen of beperken.
B. Het perceel moet bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen. Daarbij gelden de opvattingen die daarover op dat moment bestaan. Ook stoffen die met het oog op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren zijn niet toegestaan. Verder moet het perceel behoorlijk ontwaterd zijn. Als dat nodig is moet het opgehoogd zijn zodat het perceel voldoet aan de terreinspecificatie die in de aanbieding staat.
C. De gemeente staat niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

Toelichting:
- Onverminderd wil zeggen dat de bepaling waarvan sprake is geen gevolgen heeft voor de rechtsgeldigheid van een andere bepaling. Beide bepalingen staan dus op hetzelfde niveau en kunnen tegelijk van toepassing zijn.
- Beperkt recht. De erfpachter heeft het recht om de onroerende zaak (de grond (en de opstallen) van een ander te gebruiken “alsof hij de eigenaar is”. De erfpachter is echter geen eigenaar, vandaar de term “beperkt recht”.

6. Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel
A. De erfpachter is verplicht om, onder de voorwaarden en binnen de termijnen die staan in de akte van vestiging:
1. het perceel te bebouwen volgens het bouwplan dat de gemeente heeft goedgekeurd in haar privaatrechtelijke hoedanigheid;
2. het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze in te richten en ingericht te houden volgens de bestemming die staat in de akte van vestiging;
3. het perceel en de eventuele opstallen in gebruik te nemen. Dat gebruik moet overeenkomen met de bestemming die staat in de akte van vestiging.
4. het perceel op behoorlijke wijze van de aangrenzende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
B. Burgemeester en wethouders kunnen op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor een of meer van de in lid A sub 1 tot en met 3 genoemde verplichtingen. Dat geldt ook voor de gestelde voorwaarden en termijnen in de akte van vestiging. Burgemeester en wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een termijn verbinden. Daaronder valt ook de herziening van de canon als bedoeld in artikel [..].

Toelichting:
- Privaatrechtelijke hoedanigheid:

Artikel 4 Overdracht voor ingebruikname
1. Zonder toestemming van burgemeester en wethouders, is de erfpachter 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. Daarvoor moet hij eerst zijn verplichtingen nakomen die staan in artikel 3, lid 6 onder A. In beide gevallen gelden de uitzonderingen die hierover in de aanbieding zijn opgenomen.

2. Als burgemeester en wethouders toestemming geven, kunnen zij daaraan voorwaarden en/of een termijn verbinden. Daaronder valt ook de herziening van de canon als bedoeld in artikel[..].

Artikel 5 Lasten en belastingen

1. Alle kosten die gemoeid zijn met de vestiging van het erfpachtrecht zijn voor rekening van de erfpachter. Daaronder vallen onder andere de notariskosten, het kadastraal recht en belastingen.

2. Alle gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter met ingang van de datum dat de akte van vestiging is gepasseerd. Als het perceel voor die tijd in gebruik werd genomen, geldt die startdatum van ingebruikname. Onder deze lasten vallen onder andere: alle eigenaars-, gebruikerslasten en alle belastingen en heffingen die op het perceel worden geheven.

3. Op grond van dit artikel en/of de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen kan blijken dat de gemeente een betaling heeft gedaan die voor rekening van de erfpachter is. In dat geval sturen burgemeester en wethouders een schriftelijk betalingsverzoek. De erfpachter moet binnen een maand na ontvangst van deze brief betalen.