Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

**Portefeuille Programma en Regie**
**Bureau Erfpacht**

# 10. Eerste concept Algemene Bepalingen

| | |
|---|---|
| Aan | Wethouder Grondzaken |
| Van | Directeur OGA (behandelend ambtenaar: [redacted] |
| Kopie aan | -- |
| Datum | 1 augustus 2013 |
| Kenmerk | -- |
| Onderwerp | 10. Eerste concept Algemene Bepalingen |

**Dit concept is een eerste concept en is bedoeld als intern discussiestuk van de Gemeente Amsterdam.**
**Zolang deze bepalingen niet zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam kunnen derden hier geen rechten aan ontlenen.**

## Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van [ ] 2013 nummer [ ] en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers op [ ] 2013 in deel [ ] nummer [ ].

**Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013**

**ALGEMEEN** ..... 4
artikel 1. Erfpachtuitgifte in Amsterdam ..... 4
artikel 2. Begrippenlijst ..... 4
artikel 3. Toestemming (nieuw) ..... 6

**FINANCIEEL** ..... 6
artikel 4. Canon (voorheen 5) ..... 6
artikel 5. Canonpercentage (nieuw) ..... 6
artikel 6. De canonformule bij woningen (nieuw) ..... 7
artikel 7. Aanpassing canon na overdracht (nieuw) ..... 7
artikel 8. Betalingen (voorheen 6) ..... 8
artikel 9. Jaarlijkse canonaanpassing (voorheen 7) ..... 8
artikel 10. Deskundige(n) (voorheen 34) ..... 9
artikel 11. Hoofdelijke verbondenheid (voorheen 35) ..... 10
artikel 12. Boete (voorheen 29) ..... 10

**UITGIFTE** ..... 11
artikel 13. Uitgifte in erfpacht (voorheen 3) ..... 11
artikel 14. Omschrijving van de leveringsverplichting (voorheen 4) ..... 11

**GEBRUIK, ONDERHOUD, LASTEN** ..... 12
artikel 15. Inrichting en ingebruikneming (voorheen 13) ..... 12
artikel 16. Gebruik overeenkomstig de bestemming ..... 12
artikel 17. Instandhouding van de opstallen (voorheen 16) ..... 13
artikel 18. Gedoogplichten (voorheen 17) ..... 13
artikel 19. Lasten en belastingen (voorheen 18) ..... 14
artikel 20. Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter (voorheen 28) ..... 14
artikel 21. Medewerking en toegang ..... 14
artikel 22. Herstel door de gemeente (voorheen 30) ..... 15
artikel 23. Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak (voorheen 19) ..... 15
artikel 24. Aansprakelijkheid en bijstaan in geding (voorheen 20) ..... 15

**WIJZIGING, OVERDRACHT, EINDE TIJDVAK** ..... 15
artikel 25. Herziening canon in geval van wijziging gebruik of de bebouwing (voorheen 12) ..... 15
artikel 26. Overdracht erfpacht (voorheen 21) ..... 17
artikel 27. Herziening canon bij overdracht (nieuw) ..... 17
artikel 28. Einde tijdvak en nieuwe algemene bepalingen (voorheen 11) ..... 17
artikel 29. Overdracht voor ingebruikneming (voorheen 14) ..... 18
artikel 30. Splitsen van de erfpacht (voorheen 22) ..... 18
artikel 31. Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding (voorheen 38) ..... 19

**BEËINDIGING** ..... 19
artikel 32. Beëindiging door de erfpachter (voorheen 25 en 26) ..... 19
artikel 33. Afstand van de erfpacht (voorheen 27) ..... 20
artikel 34. Beëindiging wegens tekortkoming (voorheen 31) ..... 21
artikel 35. Beëindiging wegens wanbetaling (voorheen 32) ..... 22
artikel 36. Gevolgen beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling (voorheen 33) ..... 22
artikel 37. Ontruiming (voorheen 37) ..... 23
**OVERIGE BEPALINGEN** ..... 23
artikel 38. Wijziging berekeningsmethodes (nieuw) ..... 23
artikel 39. Vertegenwoordiging (voorheen 36) ..... 23
artikel 40. Mededelingen (voorheen 39) ..... 24
artikel 41. Woonplaatskeuze (voorheen 40) ..... 24
artikel 42. Notariële kosten (voorheen 41) ..... 24
artikel 43. Algemene Termijnenwet (voorheen 42) ..... 24
artikel 44. Citeertitel (voorheen 44) ..... 25

## ALGEMEEN

### artikel 1. Erfpachtuitgifte in Amsterdam

1. De Gemeente geeft percelen uit in voortdurende erfpacht met inachtneming en van toepassingverklaring van de Algemene Bepalingen en voorts onder zodanige bijzondere bepalingen als de Gemeente voor elke uitgifte met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel.
2. De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de gemeenteraad worden herzien. De Gemeente houdt hierbij rekening met de belangen van de erfpachters. De meest recent vastgestelde algemene bepalingen worden op het recht van erfpacht van toepassing op het moment dat het betreffende tijdvak verstreken is.
3. De meest recent vastgestelde algemene bepalingen kunnen ook op een erfpacht van toepassing worden verklaard indien de Gemeente en de erfpachter dit overeenkomen.

### artikel 2. Begrippenlijst

1. In de Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:
   - Algemene Bepalingen:
     De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 Amsterdam.
   - Akte van uitgifte:
     De akte van vestiging erfpacht waarin de rechten en plichten voortvloeiend uit het recht van erfpacht zijn vastgelegd in de bijzondere bepalingen en de van toepassing verklaarde algemene bepalingen. Hieronder is ook begrepen de akte van wijziging erfpacht en/of omzetting.
   - Artikel:
     Een artikel van de Algemene Bepalingen.
   - Burgemeester en wethouders:
     Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Amsterdam.
   - Bijzondere bepalingen:
     De naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene bepalingen geldende bepalingen, vermeld in de akte van uitgifte of de akte van wijziging van de erfpacht.
   - Canon:
     De jaarlijks door de erfpachter verschuldigde geldsom als vergoeding voor de erfpacht.
   - Canongrondslag
     De voor de bepaling van de canon geldende waarde van de erfpacht op de onroerende zaak, de waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen niet meegerekend, zoals nader omschreven in art @.
     Deze grondslag kan:
     a. tussen de gemeente en de erfpachter zijn overeengekomen;
     b. worden afgeleid uit de tussen de erfpachter en zijn rechtsopvolger

**Met opmerkingen [redacted]:** Eerder overlegd tussen [redacted] en [redacted] nu toegevoegd n a.v. opm [redacted]

**Met opmerkingen [redacted]:** Betreffende Hoofdlettergebruik heb ik geprobeerd om alleen Algemene Bepalingen te gebruiken indien daadwerkelijk de AB2013 wordt bedoeld. B&W voluit zonder hoofdletter en Gemeente weer met.

**Met opmerkingen [redacted]** terug naar redectie AB 2000 nav opm [redacted] dat dit toch iets juridisch sterker is. Het andere was, denk ik, te aardig

**Met opmerkingen [redacted]** jaarlijks is al vrij periodiek lijkt mij. Alleen terugdraaien indien het woord "periodiek" voor de uitleg en begrip iets toevoegt. In AB2000 stond deze dubbele set ook niet vermeld.

**Met opmerkingen [redacted]** Let op, de term "tegenprestatie" is weer beschikbaar (de definitie daarvan is gewijzigd naar koopsom), is dat duidelijker?

**Met opmerkingen [redacted]** Doordat [redacted] een versie van voor 4-7 heeft bekeken kon hij deze term niet beoordelen. [redacted] maakt hier geen opmerking over. Zie echter de opmerking van [redacted] Blijkbaar rust er momenteel een taboe op woorden die grondgebondenheid suggereren, terwijl dit toch echt is waar het over gaat. Ook terwille van de zuiverheid van de discussies, intern en extern, (althans de beperking van de spraakverwarringen) dient hier klare wijn te worden geschonken. Dit is een uitdaging

**Met opmerkingen [redacted]** Term is toevoeging [redacted] 4-7

**Met opmerkingen [redacted]** Deze vier woorden kunnen eruit

**Met opmerkingen [redacted]** Toevoeging besproken 15-7

**Met opmerkingen [redacted]** Let op, bij overdracht woning, art 6, wordt waarde opstal juist weer wel meegerekend.

**Met opmerkingen [redacted]:** Naar welke artikelen wil je hier verwijzen [redacted]?

**Met opmerkingen [v12]:** Dit is simpeler

overeengekomen koopsom als bedoeld in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**, of

c. door deskundigen zijn vastgesteld.

- Canonpercentage
  Het jaarlijks door burgemeester en wethouders vast te stellen percentage op basis waarvan vanuit de canongrondslag de canon wordt afgeleid, zoals nader omschreven in artikel 5.
- Deskundige:
  De gecertificeerde deskundige, die is aangesloten bij een te goeder naam bekend staande beroepsvereniging, die niet is aangesteld bij of in dienst is van de erfpachter en/of Gemeente en die een onafhankelijk advies of onafhankelijke taxatie uitbrengt. De werkwijze van deskundige(n) is beschreven in artikel 10.
- Erfpacht:
  Het zakelijk recht van erfpacht, zoals omschreven in de akte van uitgifte, alsmede het onverdeeld aandeel daarin (zoals appartementsrecht en mede-eigendom). Ook wel aangeduid als 'recht van erfpacht'.
- Erfpachter:
  De gerechtigde tot de erfpacht.
- Gemeente:
  De gemeente Amsterdam.
- Koopsom:
  De bij overdracht tussen koper en verkoper overeengekomen prijs van de erfpacht. De waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen en de waarde van de grond wordt meegerekend voor zover het recht van erfpacht daar betrekking op heeft.
- Onroerende zaak:
  De grond met de eventueel daarop/daarin aanwezige opstallen of het appartementsrecht.
- Openbare registers:
  De openbare registers voor registergoederen van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
- Oppervlakte:
  Het aantal vierkante meters van de erfpacht, berekend volgens normblad NEN 2580.
- Opstallen:
  Gebouwen, werken en beplantingen.
- Perceel:
  De in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak.
- Tijdvak:
  Elke achtereenvolgende periode van vijftig jaar waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop de erfpacht ingaat.
- Woning:
  Een object dat volgens de erfpachtvoorwaarden bestemd is als woning. Een woning waarin, als nevengebruik, een onderneming wordt uitgeoefend die, naar maatstaven afkomstig uit het geldende bestemmingsplan, past binnen

**Met opmerkingen [redacted]:** Let op, nogmaals de vraag of dit voor de Gemeente wel een handige definitie is.

**Met opmerkingen [redacted]:** [redacted] was niet duidelijk dat deskundigen altijd werken volgens art 10.

**Met opmerkingen [redacted]:** Voorstel [redacted] 15-7

**Met opmerkingen [redacted]:** Huur etc valt er wel/niet onder? Is het wel een probleem nu de voorwaarden om voor canonherziening bij overdracht in aanmerking te komen (art 27) de huurwoningen er uit filteren.
Privaatrechtelijk is woning zowel huur- als koopwoningen ondanks dat de Amsterdamse erfpacht praktijk daar veel subtieler mee omgaat.

een publiekrechtelijke bestemming 'wonen' wordt voor de toepassing van de Algemene Bepalingen beschouwd als een 'woning', waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan een kantoor of (para)medische praktijk aan huis. Een erfpacht met een gemengde bestemming wordt als woning beschouwd indien de oppervlakte voor wonen groter is dan de oppervlakte voor de andere bestemming, zulks gemeten naar bruto vloeroppervlak (BVO).

2. Woorden in enkelvoud kunnen ook als meervoud gelezen worden en omgekeerd. Woorden die een geslacht aanduiden, zijn ook bedoeld voor ieder ander geslacht.

### artikel 3. Toestemming (nieuw)

1. Indien toestemming of vrijstelling (toestemming en vrijstelling hierna in dit artikel samen te noemen "toestemming") van de Gemeente is vereist, kan de Gemeente aan deze toestemming voorwaarden verbinden, waaronder aanpassing van de canon en/of andere (financiële) voorwaarden. Aan een toestemming kan de voorwaarde worden verbonden dat deze binnen een te bepalen termijn dient te worden geëffectueerd, bij gebreke waarvan de toestemming komt te vervallen.
2. Voor het verkrijgen van toestemming kan de erfpachter zich niet beroepen op enige eerder gegeven publiek- of privaatrechtelijke toestemming, vergunning of ontheffing.
3. Een gegeven toestemming ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting om andere eventueel vereiste publiek- of privaatrechtelijke toestemming, vergunning of ontheffing te verkrijgen.

**Met opmerkingen [redacted]: [redacted]**

## FINANCIEEL

### artikel 4. Canon (voorheen 5)

1. Bij uitgifte wordt de canon berekend als het product van de canongrondslag en canonpercentage. De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat.
2. De canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie, de canonindexering, zoals omschreven in artikel 9. Bij overdracht en/of bij einde tijdvak wordt de canon geheel opnieuw berekend: de herziening. Bij iedere herziening wordt de nieuwe canon berekend door het op dat moment geldende canonpercentage te vermenigvuldigen met de canongrondslag. De herziene canon is verschuldigd per de eerstvolgende vervaldatum na herziening.
3. Indien sinds de laatste canonbepaling het oppervlakte van de bebouwing is gewijzigd, overhandigt de erfpachter uiterlijk drie weken voor de overdracht een door een deskundige opgesteld meetrapport volgens NEN 2580 hierover aan de Gemeente. De Gemeente kan nadere eisen stellen aan het meetrapport.

**Met opmerkingen [redacted]: Opm [redacted] GEEN canonpercentage nodig!!!!**

**Met opmerkingen [redacted]: Onderscheid indexatie en herziening uitleggen is idee [redacted]**

**Met opmerkingen [redacted]** 3-7 uitgegaan wordt van half-jaarlijkse termijnen waarvoor een automatische incasso per maand kan worden afgegeven. De gemeente loopt dus maximaal een half jaar (min een dag) canonverhoging mis

**Met opmerkingen [v21]:** 19-7 formulering afstemmen met BA, [redacted]s hierbij betrokken, anders zoveel mogelijk flexibel houden

### artikel 5. Canonpercentage (nieuw)

1. Het voor een kalenderjaar geldende canonpercentage wordt jaarlijks zes maanden voor het begin van het kalenderjaar door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en bekendgemaakt.
2. Het canonpercentage is gelijk aan @.
3. Het canonpercentage bedraagt ten minste @%.

**Met opmerkingen [redacted]** Toevoeging [redacted]

## artikel 6. De canonformule bij woningen (nieuw)

1. De nieuwe canon bij overdracht van woningen wordt berekend door de koopsom om te zetten naar een bedrag per vierkante meter oppervlakte. Dit bedrag kan onder of boven de door de Gemeente vast te stellen drempelwaarde als bedoeld in lid 2 komen. Het deel van het bedrag onder de drempelwaarde telt minder zwaar mee voor de bepaling van de canon.
2. De Gemeente publiceert aarlijks de genormeerde bouwkosten per vierkante meter voor diverse woningtypen zoals deze door het Bureau Documentatie Bouwwezen zijn geïndexeerd. Deze benadering van de bouwkosten per vierkante meter zijn hierna te noemen de drempelwaarde.
3. Het deel van het bedrag per vierkante meter dat niet de drempelwaarde te boven gaat, wordt vermenigvuldigd met de factor 1/19 en, voor zover van toepassing, het deel van de waarde dat wel de drempelwaarde te boven gaat met de factor 7/3. Beide uitkomsten worden vermenigvuldigd met het aantal vierkante meters oppervlak en vervolgens bij elkaar opgeteld. Deze laatste uitkomst vermenigvuldigt met het canonpercentage levert de hoogte van de canon op.

of formule?

canon na overdracht = oppervlakte x canongrondslag per m² x canonpercentage

hierin is:

Canongrondslag per m² = aandeel tot drempel + aandeel boven drempel

hierin is:

of indien tegenprestatie per m² lager dan drempel

$$\text{aandeel tot drempel} = \frac{\text{tegenprestatie}}{\text{oppervlakte}} \times \frac{1}{19}$$

of indien tegenprestatie per m² hoger dan drempel

$$\text{aandeel tot drempel} = \text{drempel} \times \frac{1}{19}$$

## artikel 7. Aanpassing canon na overdracht (nieuw)

1. Uitsluitend ten behoeve van de bepaling van de herziene canon na overdracht kan de Gemeente de koopsom beoordelen.
2. Indien een koopsom van een tot woning bestemde erfpacht afwijkt van de geobjectiveerde marktwaarde kan de Gemeente de canon aanpassen. Als referentie gaat de Gemeente uit van aarlijks door de Gemeente vast te stellen percentage(s) van de meest recente WOZ-waarde waartegen geen beroep of bezwaar meer open staat. De Gemeente kan bepalen dat, alleen voor de vaststelling van de canon na overdracht, een administratieve koopsom wordt vastgesteld door deskundigen.
3. Koper en/of verkoper kunnen, voordat de overdracht van een woning heeft plaatsgevonden, aan de Gemeente verzoeken hun onderling overeengekomen koopsom te toetsen aan de waarde zoals deze uit lid **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van dit artikel voortvloeit. De Gemeente zal binnen vier werkdagen nadat aan de Gemeente alle gevraagde informatie is verstrekt, bepalen of zij akkoord is met een koopsom die lager is dan de in lid **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** bedoelde waarde of dat, alleen voor de vaststelling van de nieuwe canon, de koopsom door deskundigen zal worden bepaald.

**Met opmerkingen [redacted]:** opzetje nav gegevens uit voorstel 7 mei 2013, nog geen politieke besluitvorming over

**Met opmerkingen [redacted]:** opm [redacted]

**Met opmerkingen [redacted]** Besproken met [redacted] en [redacted] pp17-7: formule hooguit gebruiken als extra uitleg.

**Met opmerkingen [redacted]:** Is toch definitie

**Met opmerkingen [v27]:** Zie aantekeningen 15-7 [redacted] / [redacted] Gezien de vervolgzin lijkt het mij toch niet zo'n probleem

**Met opmerkingen [redacted]** Opm [redacted] De gemeente bepaalt dan feitelijk een toegestane minimaal redelijke prijs! Bij sterke prijsdalingen in een jaar (door onverwacht sterke marktonwikkeling, bijvoorbeeld door afschaffing hypotheekrenteaftrek etc.) leidt dit mogelijk tot veel discussie/klachten, juridische procedures en kosten.

**Met opmerkingen [redacted]** Hier dient de gemeente Amsterdam een principieel standpunt in te nemen.

4. Aanpassing van de canon zal niet plaatsvinden indien het verschil tussen de door koper en verkoper overeengekomen koopsom en vastgestelde administratieve koopsom minder is dan @%.
5. Zolang de administratieve koopsom niet onherroepelijk is vastgesteld, is de erfpachter alleen gehouden om de canon te betalen zoals deze volgt uit de koopsom die tussen koper en verkoper is overeengekomen. Indien de op basis van de administratieve koopsom vastgestelde canon hoger is, zal de erfpachter binnen dertig dagen het te weinig betaalde aan de Gemeente voldoen, is de vastgestelde canon lager dan betaalt de Gemeente het verschil binnen dertig dagen aan de erfpachter. Zolang de betaling genoemd in de voorafgaande zin binnen de gegeven termijn geschiedt, is hierover geen rente verschuldigd.
6. Indien de door de deskundigen of de rechter vastgestelde tegenprestatie niet leidt tot een hogere canon, komen de kosten van de deskundigen voor rekening van de Gemeente. In andere gevallen dragen de Gemeente en de erfpachter ieder de helft van de kosten van de deskundigen.

**artikel 8. Betalingen (voorheen 6)**

1. De canon dient op een door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze te worden voldaan.
2. Alle betalingen door de erfpachter zullen plaatsvinden op een door Burgemeester en Wethouders aangegeven wijze.
3. Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, dient de erfpachter deze aan de Gemeente te vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek.
4. De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van enige betaling.
5. Korting of verrekening van door de erfpachter te verrichten betalingen is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de Gemeente betreft welke direct verband houden met de erfpacht.
6. Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het openstaande bedrag, te rekenen vanaf de vervaldag, waarbij een gedeelte van een maand geldt als volle maand.
7. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
8. Iedere betaling door de erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan de Gemeente in de volgorde waarin deze hierna worden aangegeven:
   a. boete(s) verschuldigd ingevolge artikel 12;
   b. rente(n) verschuldigd ingevolge de leden 6 en 7 van dit artikel;
   c. andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter ingevolge de erfpacht heeft;
   d. de canon of de afkoopsom.

**artikel 9. Jaarlijkse canonindexering (voorheen 7)**

1. Na verloop van ieder kalenderjaar wordt de canon aangepast aan de ontwikkeling

**Met opmerkingen [redacted]:** Lid is toevoeging van [redacted] de zwarte bolletjes verduidelijken naar mijn mening niet

**Met opmerkingen [redacted]** Welk percentage is praktisch? 5 of 10?

**Met opmerkingen [redacted]:** Opm [redacted] Wat is het verschil? Kan dit in een artikellid?

**Met opmerkingen [redacted]** Opm [redacted] Welke wettelijke rente? Wellicht specificeren dat erfpachters die zelf in woning wonen de consumentenrente betalen en overige erfpachters de handelsrente betalen? Dit kan wellicht ook in een toelichting verduidelijkt worden.

**Met opmerkingen [redacted]** Kan dit begrip hier blijven staan?

**Met opmerkingen [v35]:** [redacted]

van het algemeen prijsniveau.

2. De canon wordt aangepast met behulp van de in lid 3 beschreven formule. De aangepaste canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.
3. De aangepaste canon wordt berekend met de formule:

   **Canon nieuw = (A : B) x Canon oud.**

   In deze formule is:

   - Canon nieuw: de aangepaste canon;
   - A: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek;
   - B: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar;
   - Canon oud: de oude, aan te passen canon.

4. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingsfactor wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en bekendgemaakt.
5. Indien het op het perceel gebouwde wordt verhuurd en het bedrag van de jaarlijkse canonaanpassing, in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op het perceel gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.

**Met opmerkingen** [redacted] Afkomstig uit AB SBB art 10

### artikel 10. Deskundige(n) (voorheen 34)

1. Indien de Gemeente voornemens is de vaststelling van een waarde of een geschil ter beslissing voor te leggen aan deskundigen en een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen, geven Burgemeester en Wethouders de erfpachter schriftelijk kennis van dit voornemen. De erfpachter kan, gedurende een maand na dagtekening van gemeld schrijven, kiezen voor geschilbeslechting door de rechter. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan of verklaart hij zich eerder hiermee akkoord, dan wordt hij geacht in te stemmen met beslechting van het geschil door deskundigen.
2. Op verzoek van de meest gerede partij wijst de president van de rechtbank te Amsterdam één deskundige aan, die over het geschil zal beslissen met inachtneming van het hierna in de leden 5, 6 en 7 bepaalde.
3. De erfpachter en de Gemeente hebben ieder het recht om binnen een maand nadat de rechter een deskundige heeft aangewezen, alsnog te kiezen voor een beslissing door drie deskundigen. Deze keuze dient binnen genoemde termijn schriftelijk aan de andere partij wordt medegedeeld, onder gelijktijdige opgave van een deskundige.
4. a. De andere partij wijst binnen zes weken na het schrijven zoals bedoeld in het vorige lid ook een deskundige aan.

a. De beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen drie maanden na dagtekening van het schrijven, vermeld in lid 3, een derde deskundige aanwijzen.
b. De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente geschiedt door Burgemeester en Wethouders en wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan Burgemeester en Wethouders en aan de erfpachter.
c. Indien binnen de termijn, gesteld onder a, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, op een wijze door Burgemeester en Wethouders te bepalen.

5. De deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. De deskundigen beslissen met inachtneming van de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen en de door de Gemeente ontwikkelde beleidslijnen terzake.
6. De beslissing van de deskundigen wordt binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van een bindend advies.
7. De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden voor de helft gedragen door de Gemeente en voor de andere helft gedragen door de erfpachter.

**Met opmerkingen [redacted]:** Alternatief: De Gemeente en de erfpachter dragen ieder zelf de kosten van de door of namens hen aangewezen deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door ieder voor de helft gedragen.

### artikel 11. Hoofdelijke verbondenheid (voorheen 35)

1. Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachters van verschillende gedeelten van de onroerende zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen, tenzij de canon overeenkomstig artikel 30.3, is verdeeld.
2. Na vervreemding van de erfpacht, een gedeelte daarvan, van een aandeel in de erfpacht of van een aandeel in een gedeelte daarvan zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

### artikel 12. Boete (voorheen 29)

1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere bepalingen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.

**Met opmerkingen [redacted]** Bij huidige marktrenten / canon-percentages kan je overwegen te verhogen tot 20 x. Dit is een maximum waarvan de gemeen-te bij oplegging altijd een recht-vaardiging zal moeten vinden tussen de ernst van het vergrijp en de hoogte van de boete. Vergelijk boete bij te laat ople-veren zelfbouwers van € 10.000 /maand (max. € 120.000; in procedure houdbaar gebleken).

2. Indien de canon is vooruitbetaald, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon alsof deze niet was vooruitbetaald.
3. Naast de bedoelde boete kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent (3%) van de canon bedragen.
4. Een boete kan door Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk worden

kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.

5. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

## UITGIFTE

### artikel 13. Uitgifte in erfpacht (voorheen 3)

1. De uitgifte geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken, bij akte van vestiging te verlijden ten overstaan van een, na overleg met de erfpachter, door de Gemeente aan te wijzen en in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris.
2. In de akte van vestiging van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
   a. de ingangsdatum van de erfpacht;
   b. de einddatum van het eerste tijdvak;
   c. de bestemming, het toegestane gebruik, het oppervlakte dat is of zal worden gerealiseerd, de maximaal toegestane bebouwing van het perceel waarop de canon is gebaseerd;
   d. de wijze van canonherziening en dat de canon, indien het een woning betreft, bij iedere overdracht zal worden herzien zoals in artikel @ vermeld en dat in de overige gevallen bij einde tijdvak de canon zal worden herzien;
   e. een mededeling van de mogelijkheid van herziening van de canon in het geval van wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing als bedoeld onder c van dit artikel;
   f. de canon, alsmede het canonpercentage en de canongrondslag die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
   g. de vergoeding voor de opstal indien bestaande bouw voor het eerst in erfpacht wordt uitgegeven;
   h. de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan en dat de erfpachter een volmacht voor automatische incasso afgeeft voor de periode dat hij gerechtigde is tot de erfpacht;
   i. een verwijzing naar de Algemene Bepalingen welke voor het eerste tijdvak op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke worden gesteld;
   j. de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   k. een woonplaatskeuze ten kantore van notaris die de akte verlijdt, door de erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.
3. Indien het perceel nog niet door het kadaster is opgemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte van vestiging gehecht. De meting van het perceel door het kadaster zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening.

### artikel 14. Omschrijving van de leveringsverplichting (voorheen 4)

1. De Gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:

a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
b. niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
c. vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
d. vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel verhinderen of beperken.

Met opmerkingen [redacted] doet aanpassingsvoorstel

2. Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en gelet op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en, voor zover nodig, opgehoogd.

Met opmerkingen [redacted] doet voorstel

3. De Gemeente staat overigens niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

## GEBRUIK, ONDERHOUD, LASTEN

### artikel 15. Inrichting en ingebruikneming (voorheen 13)

1. De erfpachter is verplicht, onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
   a. het perceel te bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan;
   b. het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
   c. het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
   d. het perceel en de eventuele opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 25.

### artikel 16. Gebruik overeenkomstig de bestemming

1. De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken.
2. Het is de erfpachter in ieder geval niet geoorloofd:
   a. het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken;
   b. het perceel en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert;
   c. handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
   d. op of aan het perceel en/of opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten

of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, wordt veroorzaakt.

3. Indien de erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd van de erfpachter onmiddellijk opheffing van de overtreding en ongedaan maken van de daardoor ontstane schade te vorderen.
4. Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat, waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering, is voor rekening van de erfpachter.
5. Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 25.

**artikel 17. Instandhouding van de opstallen (voorheen 16)**

1. De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen in zodanige staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en het daarin vermelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter in ieder geval het perceel en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en, waar nodig, tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk.
2. Het is de erfpachter niet geoorloofd, de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.
3. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan.
4. Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 25..

**artikel 18. Gedoogplichten (voorheen 17)**

1. De erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast.
2. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de uitgifte aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de erfpachter door de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde en op kosten van de Gemeente of die derde worden hersteld dan wel aan de erfpachter worden vergoed. Kunnen de Gemeente en de erfpachter niet tot overeenstemming komen over de

**Met opmerkingen** [redacted] dit begrip heeft thans een iets gewijzigde lading, [redacted]

aard en de hoogte van de schadeloosstelling, dan zal deze op verzoek van de meest gerede partij worden vastgesteld door deskundigen.

### artikel 19. Lasten en belastingen (voorheen 18)

1. Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum van het verlijden van de akte van vestiging of, indien ingebruikneming voordien geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.
2. Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, moet de erfpachter deze aan de Gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van Burgemeester en Wethouders.

### artikel 20. Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter (voorheen 28)

1. Onverminderd de aan de Gemeente krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruik maken van de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.
2. Voordat Burgemeester en Wethouders gebruik maken van een van de in de wet, de algemene of de bijzondere bepalingen vermelde bevoegdheden, stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
3. Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene of een in de bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
4. Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere bepalingen opgelegde verplichtingen is de Gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.
5. Ingeval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

### artikel 21. Medewerking en toegang

**Met opmerkingen** [redacted] gepikt en aangepast uit AV2007 Haven

1. De erfpachter verleent te allen tijde toestemming en medewerking aan activiteiten, werkzaamheden en of handelingen uitgevoerd door de gemeente of derden in het kader van de erfpachtbepalingen, inclusief de gedoogplichten als bedoeld in artikel 18.
2. De erfpachter geeft te allen tijde toegang tot het perceel aan alle daartoe door de gemeente aangewezen en aan te wijzen personen en hun voertuigen ter uitvoering van en ter controle op de naleving van de erfpachtbepalingen.
   Voor zover van toepassing zullen de aangewezen personen de bedrijfsvoering daarbij zo min mogelijk hinderen en zich gedragen in overeenstemming met de veiligheidsaanwijzingen van de erfpachter.

**artikel 22. Herstel door de gemeente (voorheen 30)**

1. Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn Burgemeester en Wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders gemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
2. Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.
3. De erfpachter is verplicht, op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.
4. Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, wordt dit op verzoek van de meest gerede partij vastgesteld door deskundigen.

**artikel 23. Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak (voorheen 19)**

Achteruitgang van de onroerende zaak door:
a. bodemverontreiniging, of
b. een andere niet aan de Gemeente toe te rekenen oorzaak,

is voor risico van de erfpachter voor zover de bodemverontreiniging of andere oorzaak heeft plaatsgevonden na de ingangsdatum van de erfpacht.

**artikel 24. Aansprakelijkheid en bijstaan in geding (voorheen 20)**

1. De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door of direct samenhangend met:
   a. bodemverontreiniging of
   b. een andere oorzaak, voor zover de bodemverontreiniging, of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is, ongeacht of de erfpachter of de Gemeente wordt aangesproken.
2. Is de erfpachter ingevolge lid 1 aansprakelijk en wordt de Gemeente in rechte aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het geding te komen teneinde de belangen van de Gemeente te verdedigen.

**WIJZIGING, OVERDRACHT, EINDE TIJDVAK**

**artikel 25. Herziening canon in geval van wijziging gebruik of de bebouwing (voorheen 12)**

1. Herziening van de canon kan voorts plaatsvinden in de volgende gevallen:
   a. indien een met voorafgaande toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van het perceel en/of opstallen, gelet op de door deze

gebruiksverandering tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de gebruiksverandering nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van verandering eveneens bij benadering vast.

Met opmerkingen [redacted] aktiepunt [redacted] c.s.

b. indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de bebouwingswijziging nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van wijziging eveneens bij benadering vast.

2. De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:
   A + ( (B - C) x D ) waarin voorstelt:
   de letter A de op het moment van de herziening geldende canon;
   de letter B de op het moment van de herziening geldende canongrondslag met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;
   de letter C de op het moment van de herziening geldende canongrondslag met het oog op het op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
   de letter D het desbetreffende op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

3. Indien de berekening, bedoeld in lid 2, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert, te bepalen door Burgemeester en Wethouders.

4. Herziening van de canon op de voet van dit artikel vindt ook plaats op dezelfde wijze, indien de canon bij vooruitbetaling is voldaan.

5. Verandering van het gebruik of wijziging van de bebouwing wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
   c. de bestemming en het toegestane gebruik;
   d. de maximaal toegestane bebouwing.

**artikel 26. Overdracht erfpacht (voorheen 21)**

De erfpachter is verplicht, in geval van overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht, in de desbetreffende akte op te nemen hetgeen is vermeld met betrekking tot het bepaalde in artikel 13.2 onder artikel 13.2.a tot en met artikel 13.2.h..

**artikel 27. Herziening canon bij overdracht (nieuw)**

1. Bij de verkrijging, door een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, van een recht van erfpacht met de bestemming woning, zal de canon worden herzien.
2. Het bepaalde onder lid 1 is niet van toepassing bij een verkrijging krachtens:
   a. boedelmenging, erfrecht of verjaring;
   b. verdeling van een huwelijks- of geregistreerd partnerschapsgemeenschap of een nalatenschap, waarin de verkrijger was gerechtigd als rechtverkrijgende onder algemene titel;
   c. verdeling van een gemeenschap tussen samenwoners, voor zover de gemeenschap waarin de ene is gerechtigd voor ten minste 40% en de ander voor ten hoogste 60%, is ontstaan door een gezamenlijke verkrijging en de toedeling geschiedt aan een van de verkrijgers of iemand die als rechtverkrijgende onder algemene titel van een verkrijger in het toegedeelde goed was gerechtigd. De samenwoning dient te blijken uit een gezamenlijke inschrijving op bedoeld adres in de Gemeentelijke Basis Administratie en een notarieel samenlevingscontract danwel uit de verklaring van een notaris dat dit document tussen de samenwoners is opgesteld.
3. De canon wordt met de canonformule aan de hand van de tegenprestatie en het ten tijde van de overdracht geldende canonpercentage en drempelwaarde berekend. +
4. De aangepaste canon is verschuldigd vanaf de eerstvolgende vervaldatum na overdracht.

**artikel 28. Einde tijdvak en nieuwe algemene bepalingen (voorheen 11)**

1. Ten minste vier jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geven Burgemeester en Wethouders schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe algemene bepalingen.
2. Indien in het aflopende tijdvlak ten minste éénmaal een canonherziening (mede) ten gevolge van een overdracht, zoals bedoeld in artikel @, heeft plaatsgevonden, worden de nieuwe algemene bepalingen pas van toepassing bij de eerste overdracht in het nieuwe tijdvak of zoveel eerder dat de erfpachter vijftig jaar gerechtigde is tot de erfpacht. De ten tijde van deze overdracht opnieuw vast te stellen canon wordt berekend volgens de methode van de huidige Algemene Bepalingen, waarbij na het verstrijken van vijftig jaar de bepaling van de administratieve tegenprestatie voor de canonvaststelling zal geschieden door deskundigen.
3. Indien gedurende het afgelopen tijdvak geen overdracht heeft plaatsvonden die tot een canonherziening zoals bedoeld in art @ heeft geleid, zijn de nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing bij aanvang van het nieuwe tijdvak. Op dat moment wordt de canongrondslag en de canon opnieuw vastgesteld volgens de methode van de huidige Algemene Bepalingen. Deze nieuwe canon wordt aan de erfpachter in rekening gebracht bij aanvang van het nieuwe tijdvak en nadat ten minste een jaar is

**Met opmerkingen [redacted]:** bron: art 7:2 BW

**Met opmerkingen [redacted]:** bron art 15 lid 1 sub g WBRV. verwijderd zijn de aanvullende voorwaarden: "" samenlevingscontract

**Met opmerkingen [redacted]:** ter bescherming van de privacy

**Met opmerkingen [redacted]:** methode waarbij zakelijke werking wordt vastgelegd, zodat ook na 20 jaar duidelijk is dat bepaalde AB's na overdracht van toepassing worden, d.w z. dat de bepalingen dan pas gaan gelden

**Met opmerkingen [redacted]:** wie weet is over 50 jaar de canon niet meer direct gerelateerd aan de grondwaarde

verstreken sinds de erfpachter van de hoogte van het bedrag in kennis is gesteld.

Met opmerkingen [redacted] een Honnebier bepaling

4. Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in lid 3 tot stand gekomen, treden in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

5. Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 1, respectievelijk ten tijde van de eerstvolgende overdracht of het bereiken van de termijn van vijftig jaar als bedoeld in lid 2, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
   c. de bestemming en het toegestane gebruik;
   d. de maximaal toegestane bebouwing en het huidige oppervlakte.

6. Indien Burgemeester en Wethouders tweeënhalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid 1, is de erfpachter bevoegd, de Gemeente schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe Algemene Bepalingen na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient de Gemeente binnen drie maanden te voldoen.

7. Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 1, doet het recht van de Gemeente tot van toepassing verklaren van nieuwe Algemene Bepalingen met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en artikel 32 leden artikel 32.1. en artikel 32.2. het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen vier jaar na verzending van de kennisgeving. Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere bepalingen van toepassing.

### artikel 29. Overdracht voor ingebruikneming (voorheen 14)

1. De erfpachter is, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet bevoegd, zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 29 lid 1...

2. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan de toestemming voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 25.

### artikel 30. Splitsen van de erfpacht (voorheen 22)

1. De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het perceel en/of

de opstallen of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2. Burgemeester en Wethouders kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 25.
3. Indien Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens de verdeling van de canon vast.
4. Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

### artikel 31. Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding (voorheen 38)

1. Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.
2. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht – voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de erfpacht –, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
3. De erfpachter zal bij:
   a. overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of
   b. bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht,

   zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen – voor zover het verplichtingen betreft niet behorend tot de erfpacht als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel – ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger of de beperkt gerechtigde.

## BEËINDIGING

### artikel 32. Beëindiging door de erfpachter (voorheen 25 en 26)

1. De erfpachter is uitsluitend bevoegd de erfpacht door opzegging te beëindigen tegen het einde van een tijdvak. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor het einde van een tijdvak.
2. De opzegging geschiedt bij exploit. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
3. Indien de erfpacht eindigt door opzegging vanwege de erfpachter, mag de erfpachter de opstallen noch geheel noch gedeeltelijk wegnemen, onverminderd het recht van de Gemeente van de erfpachter te vorderen dat de opstallen geheel of gedeeltelijk worden weggenomen en het perceel vóór het einde van het tijdvak ook voor het

**Met opmerkingen** [redacted]: voormalig artikel 26 samengevoegd met art 25

overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van uitgifte in erfpacht. De Gemeente dient binnen drie maanden na opzegging vanwege de erfpachter aan de erfpachter schriftelijk kennis te geven, of zij van dit recht gebruik maakt.

4. Bij het einde van de erfpacht dient de erfpachter in elk geval het perceel af te leveren vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.

5. Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht ingevolge lid 3, is de erfpachter gerechtigd tot vergoeding van de waarde van de bij het einde van de erfpacht nog aanwezige opstallen. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met de Algemene Bepalingen of de bijzondere is aangebracht. Daarbij geldt:
   a. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.
   b. De gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft
   c. Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de gemeente krachtens deze algemene bepalingen gemachtigd om, in afwijking van het hiervoor onder b, gestelde, de vergoeding, na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de algemene en bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
   d. De gemeente is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
   e. Indien derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, draagt de erfpachter er zorg voor dat de gemeente onverwijld de beschikking krijgt over uit hoofde van die gebruiksrechten gestorte waarborgsommen en/of garanties, rente daarbij inbegrepen.
   f. Zolang het perceel na het einde van de erfpacht niet aan de gemeente is afgeleverd, blijft het bepaalde in artikel 24 onverminderd van kracht.

6. Vanaf de datum waarop de erfpacht is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle lasten, waaronder begrepen alle belastingen die terzake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente

**Met opmerkingen** [redacted] geschrapt dus overname

**artikel 33. Afstand van de erfpacht (voorheen 27)**

1. De Gemeente en de erfpachter kunnen bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, overgaan tot beëindiging van de

erfpacht.

2. In de akte van afstand worden in elk geval opgenomen:
   a. de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
   b. de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin het perceel wordt afgeleverd aan de gemeente;
   c. de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de opstallen.

**artikel 34. Beëindiging wegens tekortkoming (voorheen 31)**

1. Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de Gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens het geval bedoeld in artikel 35, nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
2. Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.
3. Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.
4. Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht wordt opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
5. Indien vóór de dag waarop de erfpacht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, zijn aan het besluit tot opzegging van de Gemeenteraad en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
6. Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

### artikel 35. Beëindiging wegens wanbetaling (voorheen 32)

1. Indien de erfpachter in verzuim is, de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren, kan de Gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van Burgemeester en Wethouders. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
2. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.
3. Burgemeester en Wethouders bepalen de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit niet eerder dan nadat ten minste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving, bedoeld in het vorige lid, en met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven.
   De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
4. Het bepaalde in de artikel 34.5 en artikel 34.6. is van overeenkomstige toepassing.

### artikel 36. Gevolgen beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling (voorheen 33)

1. De erfpachter kan uitsluitend van de Gemeente vergoeding van de waarde van de erfpacht, waarin begrepen de opstallen, vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.
2. Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in artikel 34 en artikel 35 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.
3. Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, in het openbaar, ten overstaan van een bevoegde notaris en onder de alsdan gebruikelijke veilingvoorwaarden, dan wel onderhands op de wijze als voorzien in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, te verkopen een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpacht. De erfpacht zal worden gevestigd onder de algemene en bijzondere bepalingen en tegen een canon die voor de opgezegde erfpacht heeft gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
4. De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping.
5. Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog is verschuldigd en van de

te harer laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

6. Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
7. Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

### artikel 37. Ontruiming (voorheen 37)

Indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstallen niet vrijwillig zijn ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse van de akte tot vestiging kunnen doen bewerkstelligen.

## OVERIGE BEPALINGEN

### artikel 38. Wijziging berekeningsmethodes (nieuw)

1. Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek, het Bureau Documentatie Bouwwezen of andere instanties die op de erfpacht toepasselijke variabelen vaststellen, hun berekeningswijze aanpassen of de bekendmaking daarvan staken, zal de Gemeente in overleg met de betreffende instantie een aanpassing hiervoor vaststellen dat zoveel mogelijk aansluit bij de eerder gehanteerde cijfers.
2. Indien de erfpachter niet instemt met de aanpassing, kan hij binnen twee maanden de directeur van de betreffende instantie verzoeken om een uitspraak te doen. De kosten van de uitspraak worden door de erfpachter en de Gemeente ieder voor de helft gedragen.
3. Indien de erfpachter of de Gemeente niet akkoord gaat met de uitspraak kan deze, uiterlijk binnen een maand na de uitspraak, dit geschil voorleggen aan de bevoegde rechter. Doet hij dit niet of niet bijtijds, dan zal de uitspraak bindende kracht hebben.

### artikel 39. Vertegenwoordiging (voorheen 36)

1. Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in de akte of, ingeval van verkrijging van de erfpacht anders dan door vestiging, bij de verklaring die bij die verkrijging moet worden opgemaakt volgens het formulier bedoeld in artikel 40.1..
2. Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld schriftelijk worden meegedeeld.
3. De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot de erfpacht doen aan, en alle vorderingen met betrekking tot de erfpacht instellen tegen de laatst aan haar vermelde vertegenwoordiger.

### artikel 40. Mededelingen (voorheen 39)

1. In geval van vestiging en overgang van (een gedeelte van) de erfpacht zijn de verkrijger onder algemene titel en de verkrijger onder bijzondere titel verplicht binnen respectievelijk drie en één maand aan Burgemeester en Wethouders van zijn verkrijging mededeling te doen door middel van het door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier A, behorende bij deze bepalingen.
2. De verkrijger legt bij het formulier over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken:
   a. bij verkrijging onder algemene titel bijvoorbeeld een afschrift van een verklaring van erfrecht, een afschrift van de fusieakte of een afschrift van de akte van splitsing van de rechtspersoon van de erfpachter;
   b. bij verkrijging onder bijzondere titel bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.
3. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden ingesteld.

### artikel 41. Woonplaatskeuze (voorheen 40)

1. De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 39 dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.
2. Indien de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 39 geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de Gemeente gevestigde notaris.
3. Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 39 aan de Gemeente schriftelijk kennis geven.
4. De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

### artikel 42. Notariële kosten (voorheen 41)

Indien op grond van het bepaalde in de algemene of bijzondere bepalingen een notariële akte dient te worden opgemaakt, bepalen Burgemeester en Wethouders of, en in welke mate, het daaraan verbonden honorarium van de notaris en de kosten verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de Gemeente komen.
Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

### artikel 43. Algemene Termijnenwet (voorheen 42)

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

### artikel 44. Citeertitel (voorheen 44)

Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als:
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 Amsterdam.