Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e Zweerskade 5.1.2e
1077 TZ AMSTERDAM

E-mail: 5.1.2e

Datum 23-04-2020
Dossiernummers E7290/15, E6861/3, E6861/8 en E6861/9
Ons kenmerk 2020-5863
Behandeld door 5.1.2e 5.1.2e, Erfpacht & Uitgifte, Grond en Ontwikkeling, 5.1.2e,
5.1.2e .2e

Bijlagen
1. Financiële bijlage berekening afkoopsom voortdurende erfpacht
2. Financiële bijlage berekening overstap
3. Integriteitsclausule
4. Algemene Bepalingen 2016
5. Acceptatieformulier
6. Persoonlijk informatiepakket overstap

Onderwerp Aanbieding voor afkoop van de canon van het (verlengde) tijdvak, inclusief aanbieding voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor de erfpachtrechten WG-plein 94 en plaatselijk niet nader aangeduide drie parkeerplaatsen te Amsterdam

Geachte erfpachters,

Op 02-02-2019 liet u ons weten dat u een aanbieding wilt ontvangen voor het overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

U ontvangt hierbij de door u gevraagde aanbieding.
Op uw erfpachtrechten zijn nu de Algemene Bepalingen 1994 (hierna AB 1994) van toepassing en u heeft de canon niet verlengd afgekocht.
Gebleken is dat veel erfpachters alle afkoopmogelijkheden willen vergelijken. Daarom informeren we u ook over de afkoopmogelijkheden die u nu al heeft zonder over te stappen. Zo heeft u een compleet beeld van uw mogelijkheden en de bijbehorende kosten.

Samenvatting
Deze brief heeft twee aanbiedingen, ieder met een letter aangegeven.

A. Bevat de aanbieding voor afkoop van het verlengde tijdvak.

5.1.2e

B. Is een aanbieding voor overstap en afkoop van de eeuwigdurende erfpacht.

Let op: Er zijn ook andere varianten mogelijk, zoals overstappen naar eeuwigdurende erfpacht zonder (meteen) af te kopen. Ook kunt u per erfpachtrecht een keuze maken. Zie hiervoor de uitwerking in de aanbieding. U kunt uw keuze aangeven op het acceptatieformulier.

Afkopen of overstappen is nooit verplicht, als u geen keuze maakt, blijven uw erfpachtrechten gewoon hetzelfde.

U bent gerechtigde van vier (4) appartementsrechten, ontstaan door de splitsing in appartementsrechten van een (of meer) erfpachtrecht(en). Onder 'erfpachtrecht(en)' wordt daarom in deze aanbieding ook verstaan 'appartementsrecht(en)' en onder 'erfpachter' wordt in deze aanbieding ook verstaan 'appartementsgerechtigde'.

Beide aanbiedingen A en B betreffen uw erfpachtrechten:

Erfpachtrecht 1

Plaatselijke aanduiding:	WG-plein 5.1.2e te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie Q, complexaanduiding 5.1.2e indexnummer 5.1.2e
Dossiernummer:	E7290/15
Algemene Bepalingen:	AB 1994 (huidige tijdvak afgekocht tot en met 31 5.1.2e)
Datum einde tijdvak:	31 5.1.2e
Bestemming:	Vrije sector woning cum annexis, welke als zodanig dient te worden gebruikt.

Hierna: 'erfpachtrecht 1 (woning)'

Erfpachtrecht 2

Plaatselijke aanduiding:	parkeerplaats 5.1.2e (naast) Tweede Constantijn Huygensstraat 5.1.2e te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie Q, complexaanduiding 5.1.2e indexnummer 5.1.2e
Dossiernummer:	E6861/3
Algemene Bepalingen:	AB 1994 (huidige tijdvak afgekocht tot en met 5.1.2e)
Datum einde tijdvak:	5.1.2e
Bestemming:	Parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage, welke slechts als zodanig dient te worden gebruikt.

Hierna: 'erfpachtrecht 2 (parkeerplaats)'

Erfpachtrecht 3

Plaatselijke aanduiding:	parkeerplaats 5.1.2e (naast) Tweede Constantijn Huygensstraat 5.1.2e te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie Q, complexaanduiding 5.1.2e indexnummer 5.1.2e
Dossiernummer:	E6861/8

5.1.2e

Algemene Bepalingen:	AB 1994 (huidige tijdvak afgekocht tot en met 15-10-2049)
Datum einde tijdvak:	15-10-2049
Bestemming:	Parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage, welke slechts als zodanig dient te worden gebruikt.

Hierna: 'erfpachtrecht 3 (parkeerplaats)'

Erfpachtrecht 4

Plaatselijke aanduiding:	parkeerplaats A8 (naast) Tweede Constantijn Huygensstraat 5.1.2e te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie Q, complexaanduiding 5.1.2e indexnummer 5.1.2e
Dossiernummer:	E6861/9
Algemene Bepalingen:	AB 1994 (huidige tijdvak afgekocht tot en met 5.1.2e)
Datum einde tijdvak:	5.1.2e
Bestemming:	Parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage, welke slechts als zodanig dient te worden gebruikt.

Hierna: 'erfpachtrecht 4 (parkeerplaats)'

De hierboven beschreven erfpachtrechten worden hierna ook wel 'erfpachtrechten' genoemd.

Voorwaarden
Aan de afkoop van de canon, verlenging van het huidige tijdvak en overstap naar eeuwigdurende erfpacht, verbindt de gemeente voorwaarden. Deze zijn in de aanbiedingen opgenomen.

Vervolgstappen
In deze aanbiedingen vindt u ook informatie over de vervolgstappen. Leest u daarom deze aanbiedingen en de bijlagen goed door.

5.1.2e

A. Aanbieding voor afkoop van de canon van het (verlengde) tijdvak

Als u niet wilt overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, maar alleen het huidige tijdvak wilt verlengen en afkopen, dan kunt u hieronder de mogelijkheden bekijken.

Samenvatting kosten afkoop

U kunt uw erfpachtrechten verlengd afkopen voor een totaalbedrag van € 5.1.2e

Geen wijziging algemene en overige bijzondere bepalingen
Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. De algemene en de bijzondere bepalingen blijven ook na de afkoop op uw erfpachtrecht van toepassing. De algemene bepalingen kunt u vinden op www.amsterdam.nl/erfpacht. De bijzondere bepalingen kunt u vinden in uw notariële erfpachtakte.

Voorwaarden

1. **Afkoopsom**

Omdat u meerdere erfpachtrechten heeft, krijgt u hieronder per erfpachtrecht een overzicht van de mogelijkheden.

Erfpachtrecht 1 (woning)
Volgens onze administratie is het huidige tijdvak al afgekocht. U kunt uw huidige tijdvak eenmalig verlengen met maximaal 50 jaar. Hieronder ziet u wat het kost om het verlengde tijdvak af te 1.2-5.1.2e. De verlenging is per iedere vijf jaar berekend.

Afkoopperiode verlengd tijdvak	Afkoopsom
verlenging tijdvak met 5 jaar	5.1.2e
verlenging tijdvak met 10 jaar	
verlenging tijdvak met 15 jaar	
verlenging tijdvak met 20 jaar	
verlenging tijdvak met 25 jaar	
verlenging tijdvak met 30 jaar	
verlenging tijdvak met 35 jaar	
verlenging tijdvak met 40 jaar	
verlenging tijdvak met 45 jaar	
verlenging tijdvak met 50 jaar	

5.1.2e

Erfpachtrecht 2 (parkeerplaats)
Volgens onze administratie is het huidige tijdvak al afgekocht. U kunt uw huidige tijdvak eenmalig verlengen met maximaal 50 jaar. Hieronder ziet u wat het kost om het verlengde tijdvak af te 1.2-5.1.2e. De verlenging is per iedere vijf jaar berekend.

Afkoopperiode verlengd tijdvak	Afkoopsom
verlenging tijdvak met 5 jaar	5.1.2e
verlenging tijdvak met 10 jaar	
verlenging tijdvak met 15 jaar	
verlenging tijdvak met 20 jaar	
verlenging tijdvak met 25 jaar	
verlenging tijdvak met 30 jaar	
verlenging tijdvak met 35 jaar	
verlenging tijdvak met 40 jaar	
verlenging tijdvak met 45 jaar	
verlenging tijdvak met 50 jaar	

Erfpachtrecht 3 (parkeerplaats)
Volgens onze administratie is het huidige tijdvak al afgekocht. U kunt uw huidige tijdvak eenmalig verlengen met maximaal 50 jaar. Hieronder ziet u wat het kost om het verlengde tijdvak af te 1.2-5.1.2e. De verlenging is per iedere vijf jaar berekend.

Afkoopperiode verlengd tijdvak	Afkoopsom
verlenging tijdvak met 5 jaar	5.1.2e
verlenging tijdvak met 10 jaar	
verlenging tijdvak met 15 jaar	
verlenging tijdvak met 20 jaar	
verlenging tijdvak met 25 jaar	
verlenging tijdvak met 30 jaar	
verlenging tijdvak met 35 jaar	
verlenging tijdvak met 40 jaar	
verlenging tijdvak met 45 jaar	
verlenging tijdvak met 50 jaar	

5.1.2e

Erfpachtrecht 4 (parkeerplaats)
Volgens onze administratie is het huidige tijdvak al afgekocht. U kunt uw huidige tijdvak eenmalig verlengen met maximaal 50 jaar. Hieronder ziet u wat het kost om het verlengde tijdvak af te 1.2-5.1.2e. De verlenging is per iedere vijf jaar berekend.

Afkoopperiode verlengd tijdvak	Afkoopsom
verlenging tijdvak met 5 jaar	5.1.2e
verlenging tijdvak met 10 jaar	
verlenging tijdvak met 15 jaar	
verlenging tijdvak met 20 jaar	
verlenging tijdvak met 25 jaar	
verlenging tijdvak met 30 jaar	
verlenging tijdvak met 35 jaar	
verlenging tijdvak met 40 jaar	
verlenging tijdvak met 45 jaar	
verlenging tijdvak met 50 jaar	

In de financiële bijlagen leest u hoe wij deze bedragen berekend hebben.

2. <u>Einde tijdvak</u>
Uw erfpachtrechten zijn onderverdeeld in administratieve tijdvakken. Aan het einde van een tijdvak worden de canon en de grondwaarde opnieuw vastgesteld. Dit wordt 'canonherziening einde tijdvak' genoemd. Het tijdvak van erfpachtrecht 1 (woning) eindigt op 31-10-2049 en van de erfpachtrechten 2, 3 en 4 (drie parkeerplaatsen) op 15-10-2049.
Door het verlengen van het tijdvak verschuift deze einddatum met het aantal jaren waarmee wordt verlengd. Aan het volgende nieuwe tijdvak zijn de voorwaarden verbonden van de dan geldende erfpachtregels.

Einde aanbieding A.

5.1.2e

B. Aanbieding voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht

Dit is de aanbieding voor het overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.
U kunt kiezen voor jaarlijks canon betalen of afkopen. De jaarlijkse canon en de afkoopsom van de eeuwigdurende erfpacht vindt u in deze aanbieding.

Eeuwigdurende canon afkopen
U kunt de canon ook direct bij de overstap afkopen. Voor ieder erfpachtrecht waar de AB 1994 op van toepassing zijn, is bij de berekening van de afkoopsom gekeken of dit leidt tot een lagere afkoopsom. Dit komt omdat u met de AB 1994 uw tijdvak verlengd kan afkopen. Zou een verlenging de totale afkoopsom verminderen, dan is dit bedrag als korting in de aanbieding verwerkt. In de Financiële bijlage berekening overstap (bijlage 2) is dit verder uitgelegd.

Samenvatting kosten overstap

- Als u met alle erfpachtrechten overstapt en voor jaarlijkse canonbetaling kiest dan is de totale canon € 5.1.2e
- Als u met alle erfpachtrechten overstapt en ervoor kiest om deze canon af te kopen, dan bedraagt de totale afkoopsom € 5.1.2e

Wel of niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?
Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is, net als afkopen, vrijwillig. Als u geen keuze aan de gemeente doorgeeft, dan behoud u uw huidige afspraken voor uw erfpachtrecht. Bij afloop van het tijdvak wordt de canon opnieuw bepaald en worden er nieuwe algemene bepalingen van toepassing.

Let op: het is niet mogelijk om alléén met uw parkeerplaatsen over te stappen. Als u nu alleen met uw woning overstapt, kunt u later niet met uw parkeerplaatsen overstappen. In dit geval blijven uw parkeerplaatsen voor altijd in het voortdurende stelsel.

Deze aanbieding is gemaakt op basis van de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017.

Erfpachtvoorwaarden

1. <u>Canon en afkoopsom eeuwigdurende erfpacht</u>

Erfpachtrecht 1 (woning)
Na 31-10-2049 betaalt u een canon van € 5.1.2e Dit bedrag wordt vanaf nu jaarlijks aangepast aan de inflatie.
Als u deze canon op dit moment wilt afkopen, dan kan dit voor een bedrag van € 5.1.2e

Erfpachtrecht 2 (parkeerplaats)
Na 15-10-2049 betaalt u een canon van € 5.1.2e Dit bedrag wordt vanaf nu jaarlijks aangepast aan de inflatie.
Als u deze canon op dit moment wilt afkopen, dan kan dit voor een bedrag van € 5.1.2e

5.1.2e

Erfpachtrecht 3 (parkeerplaats)
Na 15-10-2049 betaalt u een canon van € 5.1.2e. Dit bedrag wordt vanaf nu jaarlijks aangepast aan de inflatie.
Als u deze canon op dit moment wilt afkopen, dan kan dit voor een bedrag van € 5.1.2e

Erfpachtrecht 4 (parkeerplaats)
Na 15-10-2049 betaalt u een canon van € 5.1.2e Dit bedrag wordt vanaf nu jaarlijks aangepast aan de inflatie.
Als u deze canon op dit moment wilt afkopen, dan kan dit voor een bedrag van € 5.1.2e

2. Ingangsdatum eeuwigdurende erfpacht

De ingangsdatum voor de eeuwigdurende erfpacht is de datum waarop de notariële akte met betrekking tot de overstap wordt getekend.

3. Algemene bepalingen

Algemene bepalingen zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die op het erfpachtrecht van toepassing zijn. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: Algemene Bepalingen 2016) zijn vanaf de ingangsdatum van de overstap op uw erfpachtrecht van toepassing. De Algemene Bepalingen 2016 treft u als bijlage bij deze aanbieding aan. U kunt de Algemene Bepalingen 2016 ook downloaden via onze website: www.amsterdam.nl/erfpacht.

4. Bijzondere bepalingen

Bijzondere bepalingen zijn bepalingen die gelden naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene bepalingen. De bijzondere bepalingen zijn opgenomen in de notariële akte. De bijzondere bepalingen die op uw voortdurende erfpachtrecht van toepassing zijn, gelden na de overstap ook voor het eeuwigdurende erfpachtrecht. Daarnaast zijn er de volgende aanvullende bijzondere bepalingen op uw erfpachtrecht van toepassing vanaf de overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

1. De bestemming en de maximaal toegestane vloeroppervlakte (gebruiksoppervlakte) luiden als volgt:
   - Erfpachtrecht 1: Vrije sector woning cum annexis, welke als zodanig dient te worden gebruikt van maximaal 123 m² gebruiksoppervlakte.
   - Erfpachtrecht 2: Parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage, welke slechts als zodanig dient te worden gebruikt (1 stuk).
   - Erfpachtrecht 3: Parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage, welke slechts als zodanig dient te worden gebruikt (1 stuk).
   - Erfpachtrecht 4: Parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage, welke slechts als zodanig dient te worden gebruikt (1 stuk).

2. De erfpachter aanvaardt het perceel in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op grond van voortdurende erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd in welk verband:
   A. de gemeente niet instaat voor de staat waarin het perceel zich in milieu-hygiënisch, bouwkundig of ander opzicht bevindt dan wel voor de geschiktheid van de bestemming;
   B. artikel 3 van de Algemene Bepalingen 2016 niet van toepassing is;

5.1.2e

C. voor de toepassing van de artikelen 14 en 15 van de Algemene Bepalingen 2016 de staat van de grond ten tijde van de uitgifte het uitgangspunt is.

3. De erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de erfpachtakte in gang te zetten als de gemeente het erfpachtrecht heeft beëindigd wegens wanbetaling of ernstige tekortkomingen of om redenen van algemeen belang.

4. De reeds bestaande bijzondere bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht blijven onverkort van toepassing. Bij strijdigheid prevaleren de bijzondere bepalingen zoals overeengekomen bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

Toelichting op artikel 3: grosse van de akte is een afschrift of uittreksel van een notariële akte. Een grosse heeft executoriale kracht. Dat wil zeggen dat zonder tussenkomst van een rechter ontruiming kan plaatsvinden.

Financiële gegevens

5. Financiële voorwaarden van de voortdurende erfpachtrechten

Hieronder staan per erfpachtrecht de huidige financiële voorwaarden. Deze blijven gelden tot de einddatum van het tijdvak. Let op, niet ieder erfpachtrecht heeft dezelfde datum als die van de woning die in het kopje is vermeld.

Erfpachtrecht 1 (woning)

Vanaf de ingangsdatum van de overstap zijn de Algemene Bepalingen 2016 op uw erfpachtrecht van toepassing. De financiële voorwaarden verbonden aan het voortdurende erfpachtrecht blijven echter van toepassing tot en met het moment dat het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd, namelijk 31-10-2049, met uitzondering van de momenten waarop de canon moet worden betaald, de vervaldata.
De twee vervaldata zoals op uw erfpachtrecht van toepassing waren, worden aangepast. In plaats van twee halfjaarlijkse vervaldata, wordt de vervaldatum 1 januari van elk jaar. Omdat de canon tot en met de einddatum van het tijdvak vooruitbetaald is, betekent dit dat tot en met die datum geen canon verschuldigd is.

Hieronder ziet u een overzicht van de financiële voorwaarden van uw voortdurende erfpachtrecht die blijven gelden tot en met 31-10-2049.

Financiële voorwaarden voortdurend erfpachtrecht 1 (woning)	
Betalingsregime	canon afgekocht

5.1.2e

Erfpachtgrondwaarde voortdurende erfpachtrecht	5.1.2e
Aanpassing canon	Niet van toepassing
Datum einde tijdvak voortdurende erfpachtrecht	31-10-2049
Vervaldatum	1 januari van ieder jaar

Erfpachtrecht 2 (parkeerplaats)

Vanaf de ingangsdatum van de overstap zijn de Algemene Bepalingen 2016 op uw erfpachtrecht van toepassing. De financiële voorwaarden verbonden aan het voortdurende erfpachtrecht blijven echter van toepassing tot en met het moment dat het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd, namelijk 15-10-2049, met uitzondering van de vervaldata. De twee vervaldata zoals op uw erfpachtrecht van toepassing waren, worden aangepast. In plaats van twee halfjaarlijkse vervaldata, wordt de vervaldatum 1 januari van elk jaar. Voor een voortdurend erfpachtrecht waarvan de canon tot en met de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht vooruitbetaald is, betekent dit dat tot en met die datum geen canon verschuldigd is.

Hieronder ziet u een overzicht van de financiële voorwaarden van uw voortdurende erfpachtrecht die blijven gelden tot en met 15-10-2049.

Financiële voorwaarden voortdurend erfpachtrecht 2 (parkeerplaats)	
Betalingsregime	canon afgekocht
Erfpachtgrondwaarde voortdurende erfpachtrecht	5.1.2e
Aanpassing canon	Niet van toepassing
Datum einde tijdvak voortdurende erfpachtrecht	15-10-2049
Vervaldatum	1 januari van ieder jaar

5.1.2e

Erfpachtrecht 3 (parkeerplaats)

Vanaf de ingangsdatum van de overstap zijn de Algemene Bepalingen 2016 op uw erfpachtrecht van toepassing. De financiële voorwaarden verbonden aan het voortdurende erfpachtrecht blijven echter van toepassing tot en met het moment dat het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd, namelijk 15-10-2049, met uitzondering van de vervaldata. De twee vervaldata zoals op uw erfpachtrecht van toepassing waren, worden aangepast. In plaats van twee halfjaarlijkse vervaldata, wordt de vervaldatum 1 januari van elk jaar. Voor een voortdurend erfpachtrecht waarvan de canon tot en met de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht vooruitbetaald is, betekent dit dat tot en met die datum geen canon verschuldigd is.

Hieronder ziet u een overzicht van de financiële voorwaarden van uw voortdurende erfpachtrecht die blijven gelden tot en met 15-10-2049.

Financiële voorwaarden voortdurend erfpachtrecht 3 (parkeerplaats)	
Betalingsregime	canon afgekocht
Erfpachtgrondwaarde voortdurende erfpachtrecht	5.1.2e
Aanpassing canon	Niet van toepassing
Datum einde tijdvak voortdurende erfpachtrecht	15-10-2049
Vervaldatum	1 januari van ieder jaar

Erfpachtrecht 4 (parkeerplaats)

Vanaf de ingangsdatum van de overstap zijn de Algemene Bepalingen 2016 op uw erfpachtrecht van toepassing. De financiële voorwaarden verbonden aan het voortdurende erfpachtrecht blijven echter van toepassing tot en met het moment dat het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd, namelijk 15-10-2049, met uitzondering van de vervaldata. De twee vervaldata zoals op uw erfpachtrecht van toepassing waren, worden aangepast. In plaats van twee halfjaarlijkse vervaldata, wordt de vervaldatum 1 januari van elk jaar. Voor een voortdurend erfpachtrecht waarvan de canon tot en met de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht vooruitbetaald is, betekent dit dat tot en met die datum geen canon verschuldigd is.

5.1.2e

Hieronder ziet u een overzicht van de financiële voorwaarden van uw voortdurende erfpachtrecht die blijven gelden tot en met 15-10-2049.

Financiële voorwaarden voortdurend erfpachtrecht 4 (parkeerplaats)	
Betalingsregime	canon afgekocht
Erfpachtgrondwaarde voortdurende erfpachtrecht	€ 5.1.2e
Aanpassing canon	Niet van toepassing
Datum einde tijdvak voortdurende erfpachtrecht	15-10-2049
Vervaldatum	1 januari van ieder jaar

Behalve de genoemde bepalingen die van toepassing waren op het voortdurende erfpachtrecht, zijn vanaf de ingangsdatum van de overstap de Algemene Bepalingen 2016 van toepassing.

6. Financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrechten die gelden vanaf ingangsdatum van de overstap

Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht stellen we een erfpachtgrondwaarde vast. De nieuwe canon berekenen we door de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht te vermenigvuldigen met het canonpercentage dat geldt in het jaar van de aanvraag van de overstap. Daar trekken we een overstappremie van 35% van af.
We stellen de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht nu vast en passen deze vanaf 1 januari 2018 jaarlijks aan de inflatie aan, conform artikel 7 lid 4 en volgende van de Algemene Bepalingen 2016. Deze aan de inflatie aangepaste canon is pas verschuldigd voor erfpachtrecht 1 (woning) vanaf 01-11-2049 en voor de erfpachtrechten 2, 3 en 4 (drie parkeerplaatsen) vanaf 16-10-2049, dat is de eerste dag na de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. Na de overstap worden de financiële gegevens niet meer aangepast, tenzij er op uw verzoek een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt op grond van artikel 20 van de Algemene Bepalingen 2016. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een bestemmingswijziging.

U kunt per erfpachtrecht kiezen uit de verschillende betaalopties. Om die reden worden hieronder per erfpachtrecht alle mogelijkheden vermeld.

5.1.2e

Erfpachtrecht 1 (woning)
Bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht heeft u keuze uit de volgende betalingsopties.

A. Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende erfpacht
De eeuwigdurende canon bij overstap wordt vastgesteld op 5.1.2e Dit bedrag wordt ieder jaar aangepast aan de inflatie en wordt voor het eerst in rekening gebracht op 01-11-2049. Deze eeuwigdurende jaarlijkse canon is vanaf 1 januari 2018 aangepast met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar.[1] De inflatie was in 2018 1,1%, in 2019 1,7% en is in 2020 2,7%.
Tot en met 31-10-2049 bent u geen canon verschuldigd, omdat deze canon al is afgekocht. Bij het uitrekenen van deze afkoopsom is ook bekeken of eerst verlengd afkopen een lagere totale afkoopsom geeft. Zie voor meer informatie hierover de financiële bijlage.

B. Afkoop eeuwigdurende erfpacht
U kunt nu al de canon voor de eeuwigdurende erfpacht direct afkopen. De afkoopsom bedraagt € 5.1.2e en moet bij het tekenen van de notariële akte betaald zijn.
U koopt alleen de canonbetalingen voor de eeuwigdurende erfpacht vanaf 01-11-2049 af.
Tot en met 31-10-2049 bent u geen canon verschuldigd, omdat deze canon al is afgekocht. Bij het uitrekenen van deze afkoopsom is ook bekeken of eerst verlengd afkopen een lagere totale afkoopsom geeft. Zie voor meer informatie hierover de financiële bijlage.

We hebben de financiële gegevens en de betaalopties voor eeuwigdurende erfpacht hieronder op een rij gezet.

Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende erfpacht	5.1.2e
Afkoop eeuwigdurende erfpacht.	

De keuze die u maakt, geldt niet alleen voor u maar ook voor eventuele kopers van uw erfpachtrecht (rechtsopvolgers). Indien u nu voor een jaarlijkse canonbetaling voor het eeuwigdurend tijdvak kiest, kunt u (of uw rechtsopvolger) op later alsnog kiezen voor afkoop van de canon. Kiest u voor afkoop van de eeuwigdurende erfpacht, dan kunt u (of uw rechtsopvolger) daarna niet meer veranderen van betaalwijze.

In de financiële bijlage hebben we de berekening van bovenstaande betaalopties uitgelegd. De financiële bijlage maakt onderdeel uit van de aanbieding.

Erfpachtrecht 2 (parkeerplaats)
Bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht heeft u keuze uit de volgende betalingsopties.

A. Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende erfpacht
De eeuwigdurende canon bij overstap wordt vastgesteld op 5.1.2e Dit bedrag wordt ieder jaar aangepast aan de inflatie en wordt voor het eerst in rekening gebracht op 16-10-2049.

B. Afkoop eeuwigdurende erfpacht
U kunt nu al de canon voor de eeuwigdurende erfpacht direct afkopen.

[1] Deze jaarlijkse aanpassing is vastgelegd in artikel 12 lid 5 sub c en artikel 13 lid 2 sub b van de Overstapregeling.

De afkoopsom bedraagt 5.1.2e en moet bij het tekenen van de notariële akte betaald zijn.
U koopt alleen de canonbetalingen voor de eeuwigdurende erfpacht vanaf 16-10-2049 af.
Tot en met 15-10-2049 bent u geen canon verschuldigd, omdat deze canon al is afgekocht. Bij het uitrekenen van deze afkoopsom is ook bekeken of eerst verlengd afkopen een lagere totale afkoopsom geeft. Zie voor meer informatie hierover de financiële bijlage.

C. Afkoop van verlengd tijdvak en eeuwigdurende erfpacht
U kunt op het moment van overstap alle toekomstige canonverplichtingen direct afkopen, dus zowel de voortdurende canon als de eeuwigdurende canon die na het einde van het tijdvak betaald moet worden. De totale afkoopsom bedraagt 5.1.2e en moet bij het tekenen van de notariële akte betaald zijn. Bij het uitrekenen van deze afkoopsom is ook bekeken of eerst verlengd afkopen een lagere totale afkoopsom geeft. Zie voor meer informatie hierover de financiële bijlage.

Alle financiële gegevens en de betaalopties voor eeuwigdurende erfpacht voor dit erfpachtrecht:

Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende erfpacht		5.1.2e	
Afkoop eeuwigdurende erfpacht			
Afkoop van verlengd tijdvak en eeuwigdurende erfpacht			

De keuze die u maakt, geldt niet alleen voor u maar ook voor eventuele kopers van uw erfpachtrecht (rechtsopvolgers). Indien u nu voor een jaarlijkse canonbetaling voor het eeuwigdurend tijdvak kiest, kunt u (of uw rechtsopvolger) op later alsnog kiezen voor afkoop van de canon. Kiest u voor afkoop van de eeuwigdurende erfpacht, dan kunt u (of uw rechtsopvolger) daarna niet meer veranderen van betaalwijze.

In de financiële bijlage hebben we de berekening van bovenstaande betaalopties uitgelegd. De financiële bijlage maakt onderdeel uit van de aanbieding.

Erfpachtrecht 3 (parkeerplaats)
Bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht heeft u keuze uit de volgende betalingsopties.

A. Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende erfpacht
De eeuwigdurende canon bij overstap wordt vastgesteld op 5.1.2e Dit bedrag wordt ieder jaar aangepast aan de inflatie en wordt voor het eerst in rekening gebracht op 16-10-2049.

B. Afkoop eeuwigdurende erfpacht
U kunt nu al de canon voor de eeuwigdurende erfpacht direct afkopen.
De afkoopsom bedraagt 5.1.2e en moet bij het tekenen van de notariële akte betaald zijn.
U koopt alleen de canonbetalingen voor de eeuwigdurende erfpacht vanaf 16-10-2049 af.
Tot en met 15-10-2049 bent u geen canon verschuldigd, omdat deze canon al is afgekocht. Bij het uitrekenen van deze afkoopsom is ook bekeken of eerst verlengd afkopen een lagere totale afkoopsom geeft. Zie voor meer informatie hierover de financiële bijlage.

C. Afkoop van verlengd tijdvak en eeuwigdurende erfpacht

U kunt op het moment van overstap alle toekomstige canonverplichtingen direct afkopen, dus zowel de voortdurende canon als de eeuwigdurende canon die na het einde van het tijdvak betaald moet worden. De totale afkoopsom bedraagt € 5.1.2e en moet bij het tekenen van de notariële akte betaald zijn. Bij het uitrekenen van deze afkoopsom is ook bekeken of eerst verlengd afkopen een lagere totale afkoopsom geeft. Zie voor meer informatie hierover de financiële bijlage.

Alle financiële gegevens en de betaalopties voor eeuwigdurende erfpacht voor dit erfpachtrecht:

Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende erfpacht	5.1.2e	
Afkoop eeuwigdurende erfpacht		
Afkoop van verlengd tijdvak en eeuwigdurende erfpacht		

De keuze die u maakt, geldt niet alleen voor u maar ook voor eventuele kopers van uw erfpachtrecht (rechtsopvolgers). Indien u nu voor een jaarlijkse canonbetaling voor het eeuwigdurend tijdvak kiest, kunt u (of uw rechtsopvolger) op later alsnog kiezen voor afkoop van de canon. Kiest u voor afkoop van de eeuwigdurende erfpacht, dan kunt u (of uw rechtsopvolger) daarna niet meer veranderen van betaalwijze.

In de financiële bijlage hebben we de berekening van bovenstaande betaalopties uitgelegd. De financiële bijlage maakt onderdeel uit van de aanbieding.

Erfpachtrecht 4 (parkeerplaats)
Bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht heeft u keuze uit de volgende betalingsopties.

A. Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende erfpacht
De eeuwigdurende canon bij overstap wordt vastgesteld op € 5.1.2e Dit bedrag wordt ieder jaar aangepast aan de inflatie en wordt voor het eerst in rekening gebracht op 16-10-2049.

B. Afkoop eeuwigdurende erfpacht
U kunt nu al de canon voor de eeuwigdurende erfpacht direct afkopen.
De afkoopsom bedraagt € 5.1.2e en moet bij het tekenen van de notariële akte betaald zijn.
U koopt alleen de canonbetalingen voor de eeuwigdurende erfpacht vanaf 16-10-2049 af.
Tot en met 15-10-2049 bent u geen canon verschuldigd, omdat deze canon al is afgekocht. Bij het uitrekenen van deze afkoopsom is ook bekeken of eerst verlengd afkopen een lagere totale afkoopsom geeft. Zie voor meer informatie hierover de financiële bijlage.

C. Afkoop van verlengd tijdvak en eeuwigdurende erfpacht
U kunt op het moment van overstap alle toekomstige canonverplichtingen direct afkopen, dus zowel de voortdurende canon als de eeuwigdurende canon die na het einde van het tijdvak betaald moet worden. De totale afkoopsom bedraagt € 5.1.2e en moet bij het tekenen van de notariële akte betaald zijn. Bij het uitrekenen van deze afkoopsom is ook bekeken of eerst verlengd afkopen een lagere totale afkoopsom geeft. Zie voor meer informatie hierover de financiële bijlage.

Alle financiële gegevens en de betaalopties voor eeuwigdurende erfpacht voor dit erfpachtrecht:

5.1.2e

Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende erfpacht		5.1.2e	
Afkoop eeuwigdurende erfpacht			
Afkoop van verlengd tijdvak en eeuwigdurende erfpacht			

De keuze die u maakt, geldt niet alleen voor u maar ook voor eventuele kopers van uw erfpachtrecht (rechtsopvolgers). Indien u nu voor een jaarlijkse canonbetaling voor het eeuwigdurend tijdvak kiest, kunt u (of uw rechtsopvolger) op later alsnog kiezen voor afkoop van de canon. Kiest u voor afkoop van de eeuwigdurende erfpacht, dan kunt u (of uw rechtsopvolger) daarna niet meer veranderen van betaalwijze.

In de financiële bijlage hebben we de berekening van bovenstaande betaalopties uitgelegd. De financiële bijlage maakt onderdeel uit van de aanbieding.

7. Kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boetebeding

Nadat deze aanbieding door u is aanvaard en opvolgend door de gemeente met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd, komt een overeenkomst tot overstap tot stand tussen u en de gemeente. Deze overeenkomst maakt een individuele overstap met betrekking tot appartementsrecht A14 (woning), appartementsrecht 5.1.2e parkeerplaats), appartementsrecht 5.1.2e (parkeerplaats) en appartementsrecht 5.1.2e (parkeerplaats) naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk, zonder medewerking van alle andere appartementsgerechtigden. Naast de inhoudelijke voorwaarden kent deze aanbieding tot overstap met betrekking tot appartementsrecht 5.1.2e woning), appartementsrecht A2 (parkeerplaats), appartementsrecht 5.1.2e (parkeerplaats) en appartementsrecht 5.1.2e (parkeerplaats) ook een zogenaamde kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding. Dit om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht ook zeker te stellen voor opvolgende verkrijgers van de appartementsrechten. Deze kwalitatieve verplichting, dit kettingbeding en boetebeding, moeten in de notariële akte worden vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers. Hierna kunt u deze overeenkomst niet opzeggen. De gemeente kan deze overeenkomst alleen beëindigen in gevallen waarin zij op grond van de wet en de Algemene Bepalingen 2016 het erfpachtrecht kan beëindigen. Ook is de verplichting opgenomen dat als alle appartementsgerechtigden met 5.1.2e 5.1.2e tot het erfpachtrecht individueel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, u of uw rechtsopvolger dient mee te werken aan het tekenen van een notariële akte waarin wordt vastgelegd dat het voortdurende erfpachtrecht wordt gewijzigd in een eeuwigdurend erfpachtrecht.

1. Kwalitatieve verplichting

Ten aanzien van appartementsrecht 5.1.2e (woning), appartementsrecht 5.1.2e parkeerplaats), appartementsrecht 5.1.2e (parkeerplaats) en appartementsrecht 5.1.2e parkeerplaats), verplicht de appartementsgerechtigde zich om met betrekking tot de afspraken zoals opgenomen in deze aanbieding een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente te vestigen. De kwalitatieve verplichting houdt in dat:

- de appartementsgerechtigde zich dient te onthouden van handelingen die in strijd zijn met de ① Algemene Bepalingen 2016 , ② de bijzondere bepalingen met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht alsmede ③ de financiële voorwaarden met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht, met dien verstande dat, voor wat betreft erfpachtrecht 1, tot en met 31-10-2049 en,

voor wat betreft de erfpachtrechten 2, 3 en 4, tot en met 15-10-2049, de financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht gelden, en
- de appartementsgerechtigde dient te dulden dat de Algemene Bepalingen 2016 , de bijzondere bepalingen met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht alsmede de financiële voorwaarden met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn op het betreffende appartementsrecht.

De vestiging van de kwalitatieve verplichting geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

2. Kettingbeding
Ten aanzien van appartementsrecht 5.1.2e (woning), appartementsrecht A2 (parkeerplaats), appartementsrecht 5.1.2e (parkeerplaats) en appartementsrecht 5.1.2e (parkeerplaats), verbindt de appartementsgerechtigde zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de afspraken zoals opgenomen in deze aanbieding met betrekking tot de overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het appartementsrecht, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan zijn rechtsopvolger, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en in verband daarmee die bepalingen in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.
De appartementsgerechtigde verbindt zich voorts jegens de gemeente om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het appartementsrecht van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze een volmacht met een recht van substitutie afgeeft/afgeven ten behoeve van het bestuur van uw vereniging van eigenaars voor het wijzigen van het voortdurende erfpachtrecht in een eeuwigdurend erfpachtrecht zodra alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het erfpachtrecht individueel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, zoals bepaald hierna onder 3. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente gelijke verplichting(en) oplegt op straffe van de hierna te melden boete wegens niet nakoming van deze verplichting(en).

3. Wijziging erfpachtrecht en volmacht
Ten aanzien van appartementsrecht 5.1.2e (woning), appartementsrecht 5.1.2e (parkeerplaats), appartementsrecht 5.1.2e (parkeerplaats) en appartementsrecht 5.1.2e (parkeerplaats), komen de gemeente en de appartementsgerechtigde overeen dat als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot betreffend erfpachtrecht individueel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, het erfpachtrecht in z'n geheel wordt gewijzigd van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht en dat dit in een notariële akte wordt vastgelegd. Op het aldus te wijzigen erfpachtrecht worden de Algemene Bepalingen 2016 van toepassing. De met de afzonderlijke appartementsgerechtigden (of diens rechtsvoorgangers) overeengekomen rechten en plichten blijven onveranderd. Voor de wijziging van het recht in z'n geheel is de medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist. Voor het laten opstellen en passeren van deze notariële 5.1.2e geeft u bij aktepassering van de erfpachtakte (akte van omzetting naar eeuwigdurende erfpacht) een volmacht aan het bestuur van uw vereniging van eigenaars.

4. Boete
Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onder 2 vermelde verplichtingen (kettingbeding), verbeurt de appartementsgerechtigde dan wel diens rechtsopvolger een direct opeisbare boete zoals bepaald in artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016 ,

ten behoeve van de gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichtingen te verlangen.

Slotbepalingen

De bepalingen hieronder zijn van toepassing op aanbieding A. en aanbieding B.

Integriteitsclausule
Op deze aanbiedingen (overeenkomst) is de integriteitsclausule van de gemeente van toepassing. De integriteitsclausule treft u als bijlage aan en heeft als doel te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit. Als u de aanbieding accepteert, accepteert u ook de integriteitsclausule.

Geldigheid aanbiedingen
De aanbiedingen zijn zes maanden geldig en vervallen op 23-10-2020. Als u daarna alsnog wilt afkopen of overstappen, kunt u een nieuwe aanvraag indienen.

Door de landelijke coronamaatregelen is de termijn om uw aanbieding te accepteren met 3 maanden verlengd. U hebt 6 maanden de tijd om te accepteren en een notaris te kiezen. De drie extra maanden zijn al verwerkt in de uiterlijke datum die in deze aanbieding staat.

Acceptatie
Deze aanbiedingen worden u gedaan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Als u één van deze aanbiedingen volledig, onvoorwaardelijk en schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst onder dit voorbehoud tot stand. Vervolgens zullen we het gemeentebestuur voorstellen om bestuurlijke goedkeuring te verlenen.

Aktepassering
De verlenging van het huidige tijdvak en de afkoop van de canon of de overstap naar eeuwigdurende erfpacht moet binnen zes maanden na een goedkeurend besluit van het gemeentebestuur zijn vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven bij het Kadaster. Voor het opmaken van de overstapakte moet u een notaris kiezen die in de gemeente Amsterdam is gevestigd. Hieronder zijn ook begrepen notarissen die behoren tot de Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). Kiest u alleen voor afkoop dan geldt deze regel niet.
De gemeente heeft regels over het bijdragen in de kosten van de notaris. Bij overstap of een combinatie van overstap en afkopen komen de kosten geheel voor rekening van de erfpachter. Alleen bij het afkopen van het (verlengde) tijdvak draagt de gemeente de helft van de kosten tot een maximum van € 1.000,- (inclusief BTW). De overige kosten betaalt u zelf.
Als u niet binnen zes maanden meewerkt aan het tekenen van de akte is de gemeente bevoegd de overeenkomst tot overstap of de verlenging van het tijdvak en de afkoop van de canon te ontbinden.

Aanhorigheid
U heeft een los erfpachtrecht/losse erfpachtrechten voor de berging(en), tuinuitbreiding(en), garage(s) en/of parkeerplaats(en). Dit noemen wij een aanhorigheid. Indien u deze aanbieding accepteert, stapt u met alle genoemde erfpachtrechten over op eeuwigdurende erfpacht. Het is niet mogelijk om alléén met de aanhorigheid over te stappen. U kunt wel alleen met de woning overstappen.

Wat moet u nu doen?

- U geeft op het acceptatieformulier aan waarvoor u kiest.

[redacted] 5.1.2e

- U vult het acceptatieformulier volledig in als u akkoord gaat met deze aanbieding. Stuurt u dit vóór 23-10-2020 naar het adres zoals daarbij vermeld. Vergeet niet het acceptatieformulier te ondertekenen, een kopie van uw legitimatiebewijs mee te sturen en de notaris van uw keuze in te vullen.
- Heeft u gekozen om over te stappen en u koopt af dan dient de afkoopsom vóór het ondertekenen van de akte op rekening van de notaris te zijn bijgeschreven. De ondertekening van de akte moet plaatsvinden binnen zes maanden nadat het besluit naar de notaris is verstuurd. Bij betaling na deze datum kan de gemeente wettelijke rente in rekening brengen tot aan de dag dat de afkoopsom is betaald. Het actuele rentepercentage vindt u op de volgende website: https://www.rijksoverheid.nl.
  Als u niet binnen zes maanden meewerkt aan het tekenen van de akte is de gemeente bevoegd de overeenkomst tot overstap te ontbinden.
- Heeft u gekozen om af te kopen zonder dat u overstapt dan heeft u twee mogelijkheden om de afkoopsom te betalen:
  1. u zorgt dat het vóór het ondertekenen van de akte op de rekening van de notaris is bijgeschreven, of
  2. u maakt het bedrag van de afkoopsom zelf over op rekeningnummer NL96INGB0004500062 van de gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling. Vergeet niet uw dossiernummers te vermelden: E7290/15, E6861/3, E6861/8 en E6861/9.

  De afkoopsom dient te worden betaald uiterlijk op **01-11-2020**.
  Bij betaling na deze datum brengt de gemeente wettelijke rente in rekening tot aan de dag dat de afkoopsom is betaald. Het actuele rentepercentage vindt u op de volgende website: https://www.rijksoverheid.nl. Als u niet binnen zes maanden meewerkt aan het tekenen van de akte is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden.

Wat doet de gemeente?

- Na acceptatie van de aanbieding wordt deze ter goedkeuring aan het gemeentebestuur voorgelegd.
- Na goedkeuring door het gemeentebestuur stuurt de gemeente een besluit naar de notaris van uw keuze en geeft opdracht om de akte op te maken.

Verkoop vóór ondertekening overstapakte

Deze aanbieding wordt uitgebracht onder de ontbindende voorwaarde dat u, voor het passeren van de overstapakte dan wel afkoopakte, uw erfpachtrecht(en) verkoopt en levert aan een derde. De overeenkomst tot overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is dus ontbonden zodra het erfpachtrecht is overgedragen.

Gevolgen voor uw hypotheek

Als u ervoor kiest om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht dan kan dit gevolgen hebben voor uw hypotheek. Mogelijk dient bij overstap een nieuw hypotheekrecht te worden gevestigd. Hieraan zijn kosten verbonden. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met uw bank en notaris.

Heeft u nog vragen?

Heeft u vragen, dan kunt u een e-mail sturen naar overstaperfpacht@amsterdam.nl of bellen met 14020. Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

[redacted] 5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

5.1.2e

Bijlage 1: Financiële bijlage berekening afkoopsom voortdurende erfpacht

Inleiding

In deze bijlage wordt de berekening van de afkoop voor voortdurende erfpacht toegelicht. Bij deze afkoop wordt er altijd afgekocht tot einde van het tijdvak. Bij de AB 1994 kan het tijdvak eenmalig worden verlengd met maximaal 50 jaar als dit ook wordt afgekocht. Het afkoopbeleid van de gemeente is gewijzigd. Erfpachters met de AB 1994 kunnen, op verzoek van de gemeenteraad, tot 8 januari 2020 een aanbieding aanvragen waarbij voor de berekening van de verlenging het oude en nieuwe afkoopbeleid wordt gebruikt. De laagste afkoopsom wordt aangeboden.

In de tabellen hieronder ziet u de uitkomsten van 5.1.2e en nieuw beleid voor uw erfpachtrechtrechten

Erfpachtrecht 1 (woning)

Afkoopperiode	Afkoopsom verlengd tijdvak volgens het oude beleid	Afkoopsom verlengd tijdvak volgens het nieuwe beleid	Aangeboden afkoopsom verlengd tijdvak
verlenging tijdvak met 5 jaar	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
verlenging tijdvak met 10 jaar			
verlenging tijdvak met 15 jaar			
verlenging tijdvak met 20 jaar			
verlenging tijdvak met 25 jaar			
verlenging tijdvak met 30 jaar			
verlenging tijdvak met 35 jaar			
verlenging tijdvak met 40 jaar			
verlenging tijdvak met 45 jaar			
verlenging tijdvak met 50 jaar			

Erfpachtrecht 2 (parkeerplaats)

Afkoopperiode	Afkoopsom verlengd tijdvak volgens het oude beleid	Afkoopsom verlengd tijdvak volgens het nieuwe beleid	Aangeboden afkoopsom verlengd tijdvak
verlenging tijdvak met 5 jaar	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
verlenging tijdvak met 10 jaar			
verlenging tijdvak met 15 jaar			
verlenging tijdvak met 20 jaar			
verlenging tijdvak met 25 jaar			

5.1.2e

verlenging tijdvak met 30 jaar	5.1.2e		
verlenging tijdvak met 35 jaar			
verlenging tijdvak met 40 jaar			
verlenging tijdvak met 45 jaar			
verlenging tijdvak met 50 jaar			

Erfpachtrecht 3 (parkeerplaats)

Afkoopperiode	Afkoopsom verlengd tijdvak volgens het oude beleid	Afkoopsom verlengd tijdvak volgens het nieuwe beleid	Aangeboden afkoopsom verlengd tijdvak
verlenging tijdvak met 5 jaar	5.1.2e		
verlenging tijdvak met 10 jaar			
verlenging tijdvak met 15 jaar			
verlenging tijdvak met 20 jaar			
verlenging tijdvak met 25 jaar			
verlenging tijdvak met 30 jaar			
verlenging tijdvak met 35 jaar			
verlenging tijdvak met 40 jaar			
verlenging tijdvak met 45 jaar			
verlenging tijdvak met 50 jaar			

Erfpachtrecht 4 (parkeerplaats)

Afkoopperiode	Afkoopsom verlengd tijdvak volgens het oude beleid	Afkoopsom verlengd tijdvak volgens het nieuwe beleid	Aangeboden afkoopsom verlengd tijdvak
verlenging tijdvak met 5 jaar	5.1.2e		
verlenging tijdvak met 10 jaar			
verlenging tijdvak met 15 jaar			
verlenging tijdvak met 20 jaar			
verlenging tijdvak met 25 jaar			
verlenging tijdvak met 30 jaar			
verlenging tijdvak met 35 jaar			
verlenging tijdvak met 40 jaar			
verlenging tijdvak met 45 jaar			
verlenging tijdvak met 50 jaar			

5.1.2e

Berekening afkoop canon
De afkoop van de canon (afkoopsom) bestaat uit de contante waarde van alle nog resterende canonbetalingen tot het einde van het tijdvak. De contante waarde betekent dat alle toekomstige canonbetalingen voor het lopende tijdvak bij elkaar worden opgeteld, verminderd met een rentekorting omdat u eerder betaalt.

Hieronder volgt voor het oude en nieuwe beleid een beschrijving van de rekenmethode en de gebruikte begrippen.

Toelichting bij 5.1.2e beleid

Met de volgende formule wordt de afkoop volgens het oude beleid voor het lopende tijdvak berekend:

Afkoopsom = actueel canonpercentage X schaduwgrondwaarde X afkoopfactor

Met de volgende formule wordt de afkoop voor het verlengde tijdvak berekend:

Afkoopsom = grondwaarde begin tijdvak X verlengfactor X waardegroeifactor

De gemeente heeft in 2000 voor deze methode gekozen, omdat er veel verschillende canonsoorten zijn die verschillend worden geïndexeerd. Daarom gebruiken wij voor de bepaling van de afkoop van de canon een 'schaduwcanon': schaduwgrondwaarde x canonpercentage, zodat iedere canon op dezelfde manier wordt herleid naar een afkoopcanon. De afkoop van de canon wordt voor ieder erfpachtrecht op dezelfde manier bepaald, ongeacht de manier van canonindexering.

Begrippen

Grondwaarde begin tijdvak
De grondwaarde zoals die aan het begin van het lopende tijdvak in de erfpachtakte is opgenomen.

Schaduwgrondwaarde
De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij begin tijdvak, aangepast aan de inflatie min 1%, berekend vanaf het moment van begin tijdvak. De 'schaduwcanon' wordt vastgesteld door het actuele canonpercentage te vermenigvuldigen met de schaduwgrondwaarde.

Afkoopfactor
De afkoopfactor is het getal waarmee de canon vermenigvuldigd moet worden om de afkoopsom te krijgen. De hoogte van de afkoopfactor is afhankelijk van het rentepercentage dat voor de afkoopberekening wordt gebruikt en de lengte van het nog resterende tijdvak. Met de afkoopfactor wordt de canon contant gemaakt voor het aantal jaren waarvoor wordt afgekocht. Het rentepercentage (afkooppercentage) voor de afkoopberekening wordt, net zoals de canonpercentages, elk kwartaal vastgesteld door het college van B&W.

Het actuele canonpercentage
Het canonpercentage voor afkoopberekeningen wordt door de gemeente gebruikt om vanuit de grondwaarde de jaarlijks verschuldigde canon te berekenen. De canon wordt vervolgens met de afkoopfactor contant gemaakt tot een afkoopsom. De actuele percentages vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

5.1.2e

Verlengfactor
De verlengfactor is het aantal jaren waarmee het AB1994-tijdvak wordt verlengd, gedeeld door 50. Hiermee wordt de afkoopsom gerelateerd aan het aantal jaren waarmee het tijdvak wordt verlengd.

Waardegroeifactor
Voor de verlengde afkoop wordt de grondwaarde begin tijdvak aangepast met de waardegroeifactor. De waardegroeifactor is gebaseerd op een toeslagfactor van 25% en op de gemiddelde inflatie van 3,6% over de afgelopen 50 jaar.

Toelichting bij nieuw beleid

Met de volgende formule wordt de afkoop volgens nieuw beleid voor het lopende tijdvak berekend:

Afkoopsom = huidige canon X afkoopfactor

Met de volgende formule wordt de afkoop voor het verlengde tijdvak berekend:

Afkoopsom = actuele erfpachtgrondwaarde X afkoopfactor verlengd

Begrippen

Huidige canon
Het bedrag van de jaarcanon, zoals u die nu betaalt.

Afkoopfactor
De afkoopfactor is het getal waarmee de canon vermenigvuldigd wordt om de afkoop van de canon te krijgen. De hoogte van de afkoopfactor is afhankelijk van het rentepercentage dat voor de afkoopberekening wordt gebruikt en de lengte van het nog resterende tijdvak. Met de afkoopfactor wordt de canon contant gemaakt voor het aantal jaren waarvoor wordt afgekocht. Het rentepercentage voor de afkoopberekening wordt bepaald door de gemeentelijke discontovoet en door de verwachte toekomstige indexering van uw canon geldt. Deze percentages worden, net zoals de canonpercentages, ieder jaar vastgesteld door de gemeente.
De afkoopfactor verlengd houdt daarnaast rekening met de lengte van de periode totdat uw huidige tijdvak afloopt. Hoe langer het duurt voordat het verlengde tijdvak begint, hoe lager de verlengde afkoopsom uitvalt.

Actuele erfpachtgrondwaarde
De actuele grondwaarde van uw erfpachtrecht. Voor woningen wordt deze bepaald met behulp van de WOZ-waarde en de buurtstraatquote. Voor niet-woonbestemmingen wordt deze bepaald via maatwerk (vergelijking met de waarde van vergelijkbare erfpachtrechten in de buurt).
De actuele percentages vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

[redacted] 5.1.2e

Bijlage 2. Financiële bijlage overstap naar eeuwigdurende erfpacht

1. Berekening jaarlijkse canonbetaling erfpachtrecht 1 (woning)

Toelichting berekening canon overstap

Toelichting berekening canon overstap	
A: Onbezwaarde waarde (peildatum: 01-01-2014)	5.1.2e
B: Buurtstraatquote	39%
C: Grondwaarde (A x B)	5.1.2e
D: Depreciatiefactor	10%
E: Erfpachtgrondwaarde (C-D)	5.1.2e
F: Actueel canonpercentage	2,39% (prijspeil: 2017)
G: Overstappremie	35%
H: Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht (prijspeil: 2017 (E x F) – G	5.1.2e (Deze canon wordt jaarlijks aangepast met de daadwerkelijke inflatie van het voorafgaande jaar, voor het eerst vanaf 1 januari 2018.)
I: Inflatiecijfer	1,1% (2018) + 1,7% (2019) + 2,7% (2020)
Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht, aangepast aan de inflatie vanaf 1 januari 2018 (H x I)	5.1.2e
Ingangsdatum nieuwe jaarlijkse canon	01-11-2049

2. Berekening jaarlijkse canonbetaling erfpachtrecht 2 (parkeerplaats)

Toelichting berekening canon overstap	
A: Onbezwaarde waarde (peildatum: 01-01-2014)	5.1.2e
B: Buurtstraatquote	39%
C: Grondwaarde (A x B)	5.1.2e
D: Depreciatiefactor	10%
E: Erfpachtgrondwaarde (C-D)	5.1.2e
F: Actueel canonpercentage	2,39% (prijspeil: 2017)
G: Overstappremie	35%
H: Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht (prijspeil: 2017 (E x F) – G	5.1.2e (Deze canon wordt jaarlijks aangepast met de daadwerkelijke inflatie van het voorafgaande jaar, voor het eerst vanaf 1 januari 2018.)
I: Inflatiecijfer	1,1% (2018) + 1,7% (2019) + 2,7% (2020)
Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht, aangepast aan de inflatie vanaf 1 januari 2018 (H x I)	5.1.2e
Ingangsdatum nieuwe jaarlijkse canon	16-10-2049

5.1.2e

3. Berekening jaarlijkse canonbetaling erfpachtrecht 3 (parkeerplaats)

Toelichting berekening canon overstap	
A: Onbezwaarde waarde (peildatum: 01-01-2014)	5.1.2e
B: Buurtstraatquote	39%
C: Grondwaarde (A x B)	5.1.2e
D: Depreciatiefactor	10%
E: Erfpachtgrondwaarde (C-D)	5.1.2e
F: Actueel canonpercentage	2,39% (prijspeil: 2017)
G: Overstappremie	35%
H: Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht (prijs-peil: 2017 (E x F) – G	5.1.2e (Deze canon wordt jaarlijks aangepast met de daadwerkelijke inflatie van het voorafgaande jaar, voor het eerst vanaf 1 januari 2018.)
I: Inflatiecijfer	1,1% (2018) + 1,7% (2019) + 2,7% (2020)
Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht, aange-past aan de inflatie vanaf 1 januari 2018 (H x I)	5.1.2e
Ingangsdatum nieuwe jaarlijkse canon	16-10-2049

4. Berekening jaarlijkse canonbetaling erfpachtrecht 4 (parkeerplaats)

Toelichting berekening canon overstap	
A: Onbezwaarde waarde (peildatum: 01-01-2014)	5.1.2e
B: Buurtstraatquote	39%
C: Grondwaarde (A x B)	€ 19.890,00
D: Depreciatiefactor	10%
E: Erfpachtgrondwaarde (C-D)	5.1.2e
F: Actueel canonpercentage	2,39% (prijspeil: 2017)
G: Overstappremie	35%
H: Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht (prijs-peil: 2017 (E x F) – G	€ 5.1.2e (Deze canon wordt jaarlijks aangepast met de daadwerkelijke inflatie van het voorafgaande jaar, voor het eerst vanaf 1 januari 2018.)
I: Inflatiecijfer	1,1% (2018) + 1,7% (2019) + 2,7% (2020)
Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht, aange-past aan de inflatie vanaf 1 januari 2018 (H x I)	5.1.2e
Ingangsdatum nieuwe jaarlijkse canon	16-10-2049

A: **Onbezwaarde waarde:**
de waarde waarbij alleen rekening wordt gehouden met beperkingen die volgen uit het publiekrecht en niet de privaatrechtelijke beperkingen. De onbezwaarde waarde wordt door de

gemeente bepaald indien geen WOZ-waarde beschikbaar of bruikbaar is. De onbezwaarde waarde wordt afgeleid van WOZ-waarden van objecten met vergelijkbare kenmerken of van WOZ-waarden die gecorrigeerd worden voor de achterliggende kenmerken die verschillen. Meer informatie over de bepaling van de onbezwaarde waarde vindt u hier: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws/bedenkingen-onbezwaarde-waarde/ **@EINDE KEUZE 2**

B: **Buurtstraatquote (BSQ):**
de BSQ drukt het "grondaandeel" in de woningwaarde uit. De BSQ wordt per buurt/straat berekend in het gemeentelijke grondprijsbeleid[5].

C: **Grondwaarde:**
de economische waarde van een locatie waarbij geen rekening wordt gehouden met privaatrechtelijke beperkingen volgend uit het erfpachtrecht.

D: **Depreciatiefactor:**
het percentage waarmee de grondwaarde wordt verlaagd om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. De depreciatiefactor is een verhoudingsgetal dat het verschil weergeeft tussen de grondwaarde van bouwrijpe grond en de erfpachtgrondwaarde van grond bij bestaande erfpachtrechten.

E: **Erfpachtgrondwaarde:**
de waarde die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon, en is vastgesteld waarbij rekening gehouden is met de in de erfpachtakte opgenomen beperkingen, bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.

F: **Actueel canonpercentage:**
het percentage geldend op de datum van de volledige aanvraag voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

G: **Overstappremie:**
korting op het canonbedrag.

H: **Jaarlijkse canon:**
De jaarlijkse vergoeding die u vanaf de ingangsdatum van het eeuwigdurend tijdvak aan de grondeigenaar (de gemeente) betaalt voor het gebruik van de grond. Deze vergoeding wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie.

I: **Inflatie:**
Een economisch proces waarbij geld minder waard wordt door het stijgen van de gemiddelde prijzen (het algemeen prijspeil). 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.

5) Er is mogelijk voor u een onbezwaarde waarde of maatwerk BSQ bepaald. Meer informatie over de bepaling van de onbezwaarde waarde en maatwerk BSQ vindt u op www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws/bedenkingen-onbezwaarde-waarde/

5. Toelichting berekening afkoopsom erfpachtrecht 1 (woning)

De afkoopsom voor de canon voor de eeuwigdurende erfpacht vanaf 01-11-2049 wordt bepaald door:

- De eeuwigdurende canon bij overstap die geldt op basis van de voorwaarden op 1 oktober 2017. De afkoopsom voor de eeuwigdurende erfpacht blijft tot en met 7 januari 2020 hetzelfde;
- Het aantal jaren tussen 01-10-2017 en 01-11-2049;
- De gemeentelijke discontovoet en de verwachte aanpassing van de canon

Hierbij geldt: de afkoopsom voor de eeuwigdurende canon is hoger, naarmate:

- De eeuwigdurende canon hoger is;
- De resterende tijdsduur van het huidige tijdvak korter is (de eeuwigdurende afkoopsom voor een canon die al in 2025 ingaat, is hoger dan de eeuwigdurende afkoopsom voor een canon die pas in 2050 ingaat).

Eeuwigdurende canon afkopen en verlengd afkopen onder de AB 1994.
Wilt u de canon direct bij overstap afkopen dan kan dit. In de AB 1994, die gelden tot het moment van overstap, staat de mogelijkheid om uw huidige tijdvak eenmalig te verlengen en af te kopen. Soms is de totale afkoopsom lager als eerst het tijdvak wordt verlengd en daarna pas de eeuwigdurende erfpacht wordt afgekocht. Dit komt door de verschillende methoden waarmee deze afkoopsommen worden berekend. Dit is alleen mogelijk bij rechten met AB 1994 waarvan het huidige tijdvak al afgekocht is of bij de overstap het huidige tijdvak ook wordt afgekocht. Het tijdvak verlengen kan éénmalig met maximaal 50 jaar. In deze aanbieding is berekend of deze methode leidt tot een lagere afkoopsom en zo ja, bij hoeveel jaar verlenging de totale afkoopsom het laagst is. Dit hele bedrag moet dan bij de overstap worden betaald. Omdat direct bij overstap de nieuwe Algemene Bepalingen 2016 van toepassing zijn, zal de verlenging van het tijdvak niet formeel bij de notaris worden vastgelegd

De overstappremie is in de afkoopsom verwerkt. De afkoopsom is namelijk gebaseerd op het bedrag van de jaarlijkse canon en bij de berekening van deze jaarlijkse canon is rekening gehouden met de overstappremie.

Als u kiest voor afkoop, dan moet de afkoopsom bij het tekenen van de notariële akte zijn betaald. Ingeval van afkoop van zowel de voortdurende canon als de eeuwigdurende canon, kan het zijn dat u reeds de canon voor het voortdurende erfpachtrecht heeft voldaan. Eventueel teveel betaalde canon zal per ingangsdatum van de overstap worden verrekend. De teveel betaalde canon wordt door de notaris in mindering gebracht op de te betalen afkoopsom.

Verdere toelichting over de berekening van de afkoopsom kunt u nalezen in de afkoopinstructie via onze website: www.amsterdam.nl/ erfpacht.

6. Toelichting berekening afkoopsom erfpachtrechten 2, 3 en 4 (drie parkeerplaatsen)

[redacted] 5.1.2e

De afkoopsom voor de canon voor de eeuwigdurende erfpacht vanaf 16-10-2049 wordt bepaald door:

- De eeuwigdurende canon bij overstap die geldt op basis van de voorwaarden op 1 oktober 2017. De afkoopsom voor de eeuwigdurende erfpacht blijft tot en met 7 januari 2020 hetzelfde;
- Het aantal jaren tussen 01-10- 2017 en 16-10-2049;
- De gemeentelijke discontovoet en de verwachte aanpassing van de canon

Hierbij geldt: de afkoopsom voor de eeuwigdurende erfpacht is hoger, naarmate:

- De eeuwigdurende canon hoger is;
- De resterende tijdsduur van het huidige tijdvak korter is (de eeuwigdurende afkoopsom voor een canon die al in 2025 ingaat, is hoger dan de eeuwigdurende afkoopsom voor een canon die pas in 2050 ingaat).

Bij de berekening van de afkoopsom voor de canon van de eeuwigdurende erfpacht wordt gekeken of de afkoopsom lager wordt als er eerst voor een aantal jaren verlengd wordt afgekocht. Dit is alleen mogelijk bij rechten met AB 1994 waarvan het huidige tijdvak al afgekocht is of bij de overstap het huidige tijdvak ook wordt afgekocht. Als de totale afkoopsom op deze manier lager wordt, dan wordt dit als korting in deze aanbieding verwerkt.

De overstappremie is in de afkoopsom verwerkt. De afkoopsom is namelijk gebaseerd op het bedrag van de jaarlijkse canon en bij de berekening van deze jaarlijkse canon is rekening gehouden met de overstappremie.

Als u kiest voor afkoop, dan moet de afkoopsom bij het tekenen van de notariële akte zijn betaald. Ingeval van afkoop van zowel de voortdurende canon als de eeuwigdurende canon, kan het zijn dat u reeds de canon voor het voortdurende erfpachtrecht heeft voldaan. Eventueel teveel betaalde canon zal per ingangsdatum van de overstap worden verrekend. De teveel betaalde canon wordt door de notaris in mindering gebracht op de te betalen afkoopsom.

Verdere toelichting over de berekening van de afkoopsom kunt u nalezen in de afkoopinstructie via onze website: www.amsterdam.nl/ erfpacht.

Bijlage 3: Integriteitsclausule

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uitmaakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het acceptatieformulier stemt u in met deze integriteitsclausule.

1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
   a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
   b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;
   c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
   - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
   - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over erfpachter zeggenschap hebben;
   - aan erfpachter vermogen verschaffen;
   - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
   - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan.

4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

[redacted] 5.1.2e

6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.

9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
- Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkre-

gen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;

- Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- Ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.

13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

Bijlage 4: Algemene Bepalingen 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 te Amsterdam op 11 juli 2016 in deel 68635 nummer 79.

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 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).

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 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;
   - 5.1.2e is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
   - 5.1.2e 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 5.1.2e 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 erf-pachtakte:
   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;
   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.

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 5.1.2e-5.1.2e 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.

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

In deze formule wordt verstaan onder:

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

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

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 aan-passingsfactor 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.

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.

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.

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 5.1.2e 5.1.2e 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 communicatiedoel-einden 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.

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

[redacted] 5.1.2e

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.

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 5.1.2e-5.1.2e 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.

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 5.1.2e 5.1.2e.

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.

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 5.1.2e - 5.1.2e 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

[redacted] 5.1.2e

op een splitsing zoals bedoeld in artikel 11, wordt de herziene canon berekend door toepassing van de formule:

A + (B - C) x D , waarin voorstelt:

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

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 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.

[redacted] 5.1.2e

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.

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.

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 5.1.2e-5.1.2e te worden gemaakt en zijn voor de vergoeding 5.1.2e 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

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.

[redacted] 5.1.2e

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 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;

[redacted] 5.1.2e

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 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.

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 vast [redacted] door een bevoegde rechter. Als de erfpachter die mogelijkheid niet benut tijdens deze termijn, 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 5.1.2e 5.1.2e 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 5.1.2e 5.1.2e 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.

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.

artikel 33 Mededelingen

Tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken, worden alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen op grond van het erfpacht-

recht schriftelijk gedaan. Ook worden alle vorderingen schriftelijk 5.1.2e-5.1.2e.

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.

Bijlage 5: Acceptatieformulier

Retouradres:
Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM
5.1.2e

ACCEPTATIEFORMULIER

U geeft verderop in dit formulier per erfpachtrecht uw keuze aan:

A. U wilt afkopen zonder overstap naar eeuwigdurende erfpacht.
U kiest voor afkoop van het verlengde tijdvak.

B. U wilt overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. U kiest voor jaarlijkse canonbetaling of voor het afkopen van de canon.

Verklaring

Ondergetekende(n)

1. Naam : _____
   geboren op : _____
   te : _____
   adres : _____
   postcode : _____ woonplaats: _____
   telefoonnummer : _____
   e-mailadres : _____

2. Naam : _____
   geboren op : _____
   te : _____
   adres : _____
   postcode : _____ woonplaats: _____
   telefoonnummer : _____
   e-mailadres : _____

5.1.2e

Verklaart / verklaren* in zijn / haar / hun* hoedanigheid van erfpachter(s) / bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter* van het hieronder beschreven erfpachtrecht:
* doorhalen wat niet van toepassing is

Erfpachtrecht 1:

Plaatselijke aanduiding:	WG-plein [redacted] te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie Q, complexaanduiding [redacted] indexnummer [redacted]
Dossiernummer:	E7290/15
Algemene Bepalingen:	AB 1994 (huidige tijdvak afgekocht tot en met 31 [redacted])
Datum einde tijdvak:	31 [redacted]
Bestemming:	Vrije sector woning cum annexis, welke als zodanig dient te worden gebruikt.

en de overige hiervoor omschreven erfpachten;

akkoord te gaan met de onderstaande aangekruiste aanbieding van 23-04-2020 met nummer 2020-5863, inclusief de (financiële) bijlagen.

A. Accepteren aanbieding voor afkoop van de canon van het (verlengde) tijdvak

Erfpachtrecht 1 (woning)

☐ Afkopen canon van het verlengde tijdvak
NB. Als u alleen het huidige tijdvak wilt verlengen zonder overstap naar eeuwigdurende erfpacht, kunt u hieronder aankruisen met hoeveel jaar u het tijdvak wilt verlengen.

Afkoopperiode verlengd tijdvak	Totale afkoopsom
o verlenging tijdvak met 5 jaar	[redacted]
o verlenging tijdvak met 10 jaar	
o verlenging tijdvak met 15 jaar	
o verlenging tijdvak met 20 jaar	
o verlenging tijdvak met 25 jaar	
o verlenging tijdvak met 30 jaar	
o verlenging tijdvak met 35 jaar	
o verlenging tijdvak met 40 jaar	
o verlenging tijdvak met 45 jaar	
o verlenging tijdvak met 50 jaar	

[redacted]

Erfpachtrecht 2 (parkeerplaats)

☐ Afkopen canon van het verlengde tijdvak
NB. Als u alleen het huidige tijdvak wilt verlengen zonder overstap naar eeuwigdurende erfpacht, kunt u hieronder aankruisen met hoeveel jaar u het tijdvak wilt verlengen.

Afkoopperiode verlengd tijdvak	Totale afkoopsom
o verlenging tijdvak met 5 jaar	5.1.2e
o verlenging tijdvak met 10 jaar	
o verlenging tijdvak met 15 jaar	
o verlenging tijdvak met 20 jaar	
o verlenging tijdvak met 25 jaar	
o verlenging tijdvak met 30 jaar	
o verlenging tijdvak met 35 jaar	
o verlenging tijdvak met 40 jaar	
o verlenging tijdvak met 45 jaar	
o verlenging tijdvak met 50 jaar	

Erfpachtrecht 3 (parkeerplaats)

☐ Afkopen canon van het verlengde tijdvak
NB. Als u alleen het huidige tijdvak wilt verlengen zonder overstap naar eeuwigdurende erfpacht, kunt u hieronder aankruisen met hoeveel jaar u het tijdvak wilt verlengen.

Afkoopperiode verlengd tijdvak	Totale afkoopsom
o verlenging tijdvak met 5 jaar	5.1.2e
o verlenging tijdvak met 10 jaar	
o verlenging tijdvak met 15 jaar	
o verlenging tijdvak met 20 jaar	
o verlenging tijdvak met 25 jaar	
o verlenging tijdvak met 30 jaar	
o verlenging tijdvak met 35 jaar	
o verlenging tijdvak met 40 jaar	
o verlenging tijdvak met 45 jaar	
o verlenging tijdvak met 50 jaar	

5.1.2e

Erfpachtrecht 4 (parkeerplaats)

☐ Afkopen canon van het verlengde tijdvak
NB. Als u alleen het huidige tijdvak wilt verlengen zonder overstap naar eeuwigdurende erfpacht, kunt u hieronder aankruisen met hoeveel jaar u het tijdvak wilt verlengen.

Afkoopperiode verlengd tijdvak	Totale afkoopsom
o verlenging tijdvak met 5 jaar	5.1.2e
o verlenging tijdvak met 10 jaar	
o verlenging tijdvak met 15 jaar	
o verlenging tijdvak met 20 jaar	
o verlenging tijdvak met 25 jaar	
o verlenging tijdvak met 30 jaar	
o verlenging tijdvak met 35 jaar	
o verlenging tijdvak met 40 jaar	
o verlenging tijdvak met 45 jaar	
o verlenging tijdvak met 50 jaar	

5.1.2e

B. Accepteren aanbieding voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht

Erfpachtrecht 1 (woning)

☐ Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende erfpacht 5.1.2e

☐ Afkoop eeuwigdurende erfpacht ad 5.1.2e

Erfpachtrecht 2 (parkeerplaats)
(Let op, het is niet mogelijk om voor overstap te kiezen terwijl erfpachtrecht 1 (woning) niet ook overstapt)

☐ Niet overstappen. Het recht blijft ongewijzigd en dit recht kan later niet meer overstappen.

☐ Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende erfpacht 5.1.2e

☐ Afkoop eeuwigdurende erfpacht ad 5.1.2e

☐ Afkoop van het verlengde tijdvak en eeuwigdurende erfpacht ad 5.1.2e

Erfpachtrecht 3 (parkeerplaats)
(Let op, het is niet mogelijk om voor overstap te kiezen terwijl erfpachtrecht 1 (woning) niet ook overstapt)

☐ Niet overstappen. Het recht blijft ongewijzigd en dit recht kan later niet meer overstappen.

☐ Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende erfpacht 5.1.2e

☐ Afkoop eeuwigdurende erfpacht ad 5.1.2e

☐ Afkoop van het verlengde tijdvak en eeuwigdurende erfpacht ad € 5.1.2e

Erfpachtrecht 4 (parkeerplaats)
(Let op, het is niet mogelijk om voor overstap te kiezen terwijl erfpachtrecht 1 (woning) niet ook overstapt)

☐ Niet overstappen. Het recht blijft ongewijzigd en dit recht kan later niet meer overstappen.

☐ Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende erfpacht 5.1.2e

☐ Afkoop eeuwigdurende erfpacht ad 5.1.2e

☐ Afkoop van het verlengde tijdvak en eeuwigdurende erfpacht ad 5.1.2e

5.1.2e

Notarisgegevens

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken de akte te ondertekenen bij:

Notariskantoor :_____

Naam notaris :_____

Adres/ Postbus :_____

Postcode :_____

Vestigingsplaats :_____

Ondertekening

Aldus verklarende op: _____ te : _____

Handtekening(en) erfpachter(s):

_____

_____

Let op!

- Alleen de erfpachter of een door de erfpachter gevolmachtigd persoon kan dit acceptatieformulier ondertekenen. Stuurt u een volmacht mee als dit op u van toepassing is. U kunt zelf een volmacht opstellen of de notaris vragen dat te doen.
- Is sprake van meerdere erfpachters of meerdere bevoegde personen? Dan moeten zij allemaal dit acceptatieformulier ondertekenen.
- Onvolledig invullen van het acceptatieformulier wordt niet gezien als een onvoorwaardelijke acceptatie. Naast ondertekening moet u ook een notariskeuze maken, anders vervalt de aanbieding.

Vergeet niet een kopie van uw legitimatiebewijs toe te voegen. Wij vernietigen de kopie nadat wij uw identiteitsgegevens gecontroleerd hebben.

[redacted] 5.1.2e

5.1.2e