**Algemene Bepalingen voor**
**eeuwigdurende erfpacht**
**2016 Amsterdam (AB 2016)**
**General Provisions for**
**Perpetual Leasehold**
**2016 Amsterdam (AB 2016)**

**Voorwoord**
**Voor u liggen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: AB 2016). Een mijlpaal in de Amsterdamse erfpachtgeschiedenis. Het zijn de eerste algemene bepalingen die voor eeuwigdurende erfpacht gelden. En dat is uniek. Na meer dan 100 jaar grond uitgeven in voortdurende erfpacht, maakt de AB 2016 het mogelijk om grond ook in eeuwigdurende erfpacht uit te geven.**
**Preface**
**These are the General Conditions for Perpetual Leasehold 2016 Amsterdam (hereafter AB 2016). A milestone in Amsterdam's leasehold history, these are the first general provisions that apply to perpetual lease. ~~And that is unique.~~ After issuing land in a continuous ground lease system for more than 100 years, the AB 2016 now allows land to also be issued in perpetual lease.**

Het nieuwe erfpachtsysteem is transparanter en geeft meer zekerheid. Na vijftig jaar is de erfpachtgrondwaarde meestal flink toegenomen, waardoor de erfpachtkosten ook flink omhoog gaan. Hier heeft niet elke erfpachter op gerekend. In het nieuwe stelsel is deze sprong niet meer aan de orde. Voor de Amsterdammers die onder het eeuwigdurende stelsel vallen geldt dat de canon nog maar een keer wordt vastgesteld en de gemeente daarna niet meer aanklopt voor een herziening. De zekerheid van eeuwigdurende erfpacht wordt vooral geregeld in deze algemene bepalingen. Hierin staat welke rechten en plichten de erfpachter, maar ook de gemeente heeft in het nieuwe stelsel.
Eric van der Burg
Wethouder Grondzaken
The new leasehold system is more transparent and provides more certainty. Every 50 years the leasehold land value usually rises considerably, resulting in unexpected increases to the leasehold costs. Not every leaseholder anticipates this. This will not occur in the new system. For Amsterdam residents who fall under the perpetual lease system this means that the ground rent will be set one more time, with no further revisions … ever. The guarantee of a perpetual leasehold is laid down in these general conditions, which describe the rights and obligations of the leaseholder but also of the municipality under the new system.

Eric van der Burg
Councillor Land Management

09.2016 Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen. Niets uit deze uitgave mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Amsterdam openbaar worden gemaakt of gekopieerd.

09.2016 No rights can be derived from this publication. The municipality reserves the right to make changes. No part of this publication may be copied or made public without prior written permission from the municipality of Amsterdam.

**Inhoud**

**1. Erfpacht in Amsterdam 7**
**2. Wat is eeuwigdurende erfpacht? 11**
**3. Wat staat er in de AB 2016? 13**
**4. AB 2016 19**
**5. Meer informatie 47**

**Contents**

**1. Ground lease in Amsterdam 7**
**2. What is perpetual leasehold? 11**
**3. What does the AB 2016 contain{say}? 13**
**4. The AB 2016 19**
**5. More information 47**

Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
General Provisions for Perpetual Leasehold 2016 Amsterdam

**1. Erfpacht in Amsterdam**
1896
Het Amsterdamse erfpachtstelsel
bestaat sinds 1896.
**1. Ground lease in Amsterdam**
1896
The Amsterdam leasehold system was introduced in 1896.

Erfpacht is het recht op het gebruik van een
onroerende zaak die eigendom is van een ander.
In dit geval de gemeente.
Het uitgangspunt van de wet is dat de erfpachter
hetzelfde genot van die zaak heeft als de eigenaar,
tenzij in de erfpachtakte anders is bepaald.
Onder onroerende zaak wordt verstaan: de grond en
ook de gebouwen en de beplantingen die op de
grond staan. In dit boekje wordt onroerende zaak
gemakshalve aangeduid als ”grond”.
Wie een erfpachtrecht koopt mag op grond van de
gemeente wonen en/of werken. Ook kan de
erfpachter het erfpachtrecht verkopen of er een
hypotheek op vestigen.
Leasehold is the right to use immovable property owned by someone else, in this case the municipality.The premise of the law is that the leaseholder enjoys the same benefits as the owner, unless the leasehold deed states otherwise.
‘Immovable property’ refers to the land, the buildings and the plants on the parcel of land. For

the sake of convenience, in this brochure, 'immovable property' is called 'ground'.
Anyone who buys a leasehold is permitted by the municipality to live and/or work on the relevant parcel. The leaseholder can sell the leasehold or use it as collateral when applying for a mortgage.

80%
80%

80% van de grond in Amsterdam
is van de gemeente. Het grootste deel
daarvan wordt in erfpacht uitgegeven.
80% of the ground in Amsterdam is owned by the municipality. Most of it is leased.

Erfpacht
110.000

Canon
250.000

Er zijn ongeveer 110.000 erfpachters.
Leasehold
110,000

Ground rent
250,000

There are about 110,000 leaseholders.

Voor het gebruik van de grond betaalt de
erfpachter een jaarlijkse vergoeding.
Die vergoeding heet de (erfpacht)canon.
Deze vergoeding kan vooruit
worden betaald (afkoop).
Leaseholders pay an annual fee for the use of the ground. That fee is called the ground rent. It can be paid as a lump sum (buy out).

Canon
Ground rent

Als erfpachter koop je
(in juridische zin) een
erfpachtrecht, niet een
huis of bedrijfspand.
As a leaseholder you buy (in the legal sense) a leasehold, not a home or commercial premises.

Contract
Erfpacht
Contract

Erfpacht
Contract
Erfpacht
Contract
Erfpacht
Contract
Erfpacht
Contract
Leasehold
Contract
Leasehold
Contract
Leasehold
Contract
Leasehold
Contract
Leasehold

250.000
Er zijn ongeveer 250.000
erfpachtcontracten.
260,000
There are about 260,000 leasehold contracts.

1 erfpachter kan meerdere contracten hebben
en 1 contract kan over meerdere panden gaan.
1 A leaseholder can have multiple contracts and one contract can apply to several buildings.

**2. Wat is eeuwigdurende erfpacht?**
**Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de canon die erfpachters moeten betalen voor het gebruik van de grond slechts één keer berekend. De canon wordt daarna nooit meer herzien, tenzij de erfpachter zelf iets wil wijzigen in zijn of haar erfpachtrecht.**
**2. What is perpetual leasehold?**
**In perpetual leasehold the ground rent that leaseholders have to pay for the use of the ground is calculated only once. The ground rent is never revised after this, unless the leaseholder wants to change something in his or her leasehold.**

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

leasehold, the municipality can unilaterally impose new terms and conditions for each period (50 or 75 years). Futhermore, at the beginning of each period the ground rent is recalculated based on the leasehold land value at the time. If the value of the ground has increased, usually the ground rent does too. The amount of the new ground rent can only be calculated a few years before a new time period begins. Because this creates uncertainty for leaseholders and mortgage lenders, the municipality has introduced a perpetual leasehold system.

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon eenmalig bepaald.
De canon wordt daarna enkel nog jaarlijks ge.ndexeerd (op basis van de inflatie).
Verder verandert er nooit meer iets aan de canon en de overige afspraken, tenzij
de erfpachter zelf een wijziging wil doorvoeren (bijvoorbeeld bij een bestemmingswijziging).
Dit geeft de erfpachter en de gemeente duidelijkheid en zekerheid.
Ook hypotheekverstrekkers krijgen daarmee zekerheid over de waarde van het
erfpachtrecht als onderpand van hun lening.
With perpetual leasehold the amount of the ground rent is calculated only once. For a few years thereafter, the ground rent is still indexed annually (based on inflation). Nothing else will ever be altered in the ground rent or in the other agreements, unless the leaseholder wants to make a change (e.g., a change of purpose{use}). This provides the leaseholder and the municipality with clarity and certainty. In addition, mortgage lenders can be assured of the value of the leasehold when considering it as collateral for a loan.

**voortdurende erfpacht eeuwigdurende erfpacht**
50 jaar 50 jaar 50 jaar 50 jaar

Canon per tijdvak vastgesteld
**continuous leasehold perpetual leasehold**
50 years 50 years 50 years 50 years

Ground rent calculated by period

Voordelen
**Zekerheid over erfpachtkosten**
**Gemakkelijker een**
**hypotheek afsluiten**
**Benefits**
**Certainty about leasehold costs**
**Facilitates mortgage applications**

Canon eenmalig en voor altijd vastgesteld, tenzij
de erfpachter zelf een wijziging wil doorvoeren.
Ground rent is set once and for all time, unless the leaseholder wants to make a change.

**Verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel**
**Differences between the continuous and the perpetual leasehold systems**

Voortdurende erfpacht
• De canon wordt iedere 50 jaar
gewijzigd (daarnaast indexering

en aangepast in geval van een wijziging).
• De gemeente legt elke 50 jaar de nieuwste regels (algemene bepalingen) op.
• Afkoop is voor 50 jaar. Daarna opnieuw tijdvak voor 50 jaar enz. In geval van een wijziging kan een aanvullende afkoopsom worden gevraagd.
• Onzekerheid over erfpachtkosten na 50 jaar.
• Hypotheek afsluiten in laatste 10 jaar van tijdvak lastig door onzekerheid erfpachtkosten.
• Betalingsmogelijkheden AB 2000: een jaarlijks aan de inflatie -1% aangepaste canon, een 10 of 25 jaar vaste canon of afkoop.

Continuous leasehold
• The ground rent is adjusted every 50 years (in addition to indexing, and adjusted in the event of a change).
• The municipality issues the latest regulations (general provisions) every 50 years
• The buy-out is for 50 years, followed by another 50-year period, etc. In the event of a change an additional lump sum may be requested.
• Uncertainty about leasehold costs every 50 years.
• Mortgage negotiations during the last 10 years of the time period are complicated by the uncertainty relating to leasehold costs.
• Paying the AB 2000: the ground rent is adjusted according to annual inflation -1% adjusted ground rent, a 10 or 25 year fixed ground rent or a lump sum buy-out.

Eeuwigdurende erfpacht
• De canon verandert nooit meer (alleen aangepast aan inflatie en in geval van een wijziging).
• De gemeente wijzigt nooit meer eenzijdig de algemene bepalingen als een contract eenmaal afgesloten is.
• Afkoop is voor altijd. Alleen in geval van een wijziging kan een aanvullende afkoopsom worden gevraagd.
• Zekerheid over erfpachtkosten.
• Hypotheek afsluiten zal makkelijker gaan omdat banken ook meer zekerheid hebben.
• Betalingsmogelijkheden AB 2016:

een jaarlijks aan de inflatie
aangepaste canon of afkoop (voor
commerci.le bestemmingen is
het verplicht om bij nieuwe uitgiften
de canon af te kopen).
Perpetual leasehold
• The ground rent will never change (it will only be adjusted for inflation and in the event of a change).
• The municipality will never unilaterally amend the general provisions after a contract has been concluded.
• A lump sum buy-out is for perpetuity. Only in the event of a change can an additional lump sum be requested.
• Certainty about leasehold costs.
• Facilitates mortgage negotiations because banks also have more certainty.
• Payment AB 2016: an annual inflation-adjusted ground rent or lump sum buy-out (for newly issued ground for commercial purposes buying out the ground rent is mandatory).

**3. Wat staat er in de AB 2016?**
**Met eeuwigdurende erfpacht heeft de erfpachter, bij onveranderd gebruik, zekerheid over de erfpachtkosten. Dit is geregeld in de AB 2016. De afspraken die hierin zijn vastgelegd gelden voor erfpachters van erfpachtrechten waarop deze algemene bepalingen van toepassing zijn verklaard. De gemeente kan deze afspraken niet eenzijdig aanpassen. Aanpassing van de afspraken is alleen mogelijk als beide partijen dat met elkaar overeenkomen.**
**3. What does the AB 2016 contain{say}?**
**With perpetual ground lease, if the use remains unchanged the leaseholder will have certainty about the leasehold costs. This is regulated by the AB 2016. The agreements set out herein apply to leaseholders of leasehold rights to which these general provisions have been declared applicable. The municipality cannot unilaterally amend these agreements. The agreements can only be altered with the consent of both parties.**

In de AB 2016 staat onder andere:
• dat er sprake is van eeuwigdurende
erfpacht,
• wat in een erfpachtakte moet staan,
• hoe de canon wordt bepaald en de
mogelijkheden om canon te betalen,
• hoe de gemeente omgaat met door
de erfpachter verzochte wijzigingen
in de toekomst (bijvoorbeeld
bestemmingswijzigingen en splitsing
van het erfpachtrecht),
• situaties waarin een erfpachtrecht
beëindigd kan worden,
• wat er gebeurt als een erfpachter
niet (op tijd) betaalt.
Among others, the AB 2016 states:

• the definition of a perpetual leasehold,
• what should be in a leasehold deed,
• how the ground rent is determined and the payment options,
• how the municipality deals with changes requested by the leaseholder in the future (for example, changes to the useand a splitting up of the leasehold),
• situations when a leasehold can be terminated,
• the consequences if a leaseholder does not pay (on time).

**Uitgifte in eeuwigdurende erfpacht**
**(artikel 1)**
De gemeente Amsterdam geeft grond uit in eeuwigdurende erfpacht. De gemeente verklaart daarbij algemene bepalingen van toepassing, in dit geval de AB 2016. Daarnaast zal de gemeente voor iedere uitgifte met de erfpachter bijzondere bepalingen overeenkomen met meer specifieke afspraken. Bijzondere bepalingen gaan onder andere over de bestemming.

**Release of land in perpetual leasehold**
(Article 1)
The municipality of Amsterdam releases ground in perpetual lease to which it applies general provisions, in this case the AB 2016. In addition, the municipality will make agreements with the leaseholder about more specific arrangements for each release of land. Among others, the special conditions include the purpose{use}.

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

specifieke erfpachtrecht
is (bijvoorbeeld een koopwoning).

**General provisions and special conditions**

General provisions are the general agreements relating to the rights and obligations that apply when concluding a long-term lease. General provisions apply to all leasehold rights. Special conditions apply to a situation of one leasehold in particular. For example, the general provisions state that a leaseholder cannot change the purpose{use} that is specified **in** the leasehold deed without the municipality's permission. The special conditions state the purpose of a specific leasehold (for example, an owner-occupied home).

**Inhoud van de erfpachtakte** (artikel 3)

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

**Contents of the leasehold deed (Article 3)**

The lease is registered by a public notary in a leasehold deed. This notarial deed is then registered at the Land Registry. This formally ratifies the leasehold. The leasehold deed contains the amount of the ground rent and the special conditions relating to the leasehold, including the purpose, the permitted use, and the maximum allowable floor area. A soil study (baseline) is included with the deed. With this study the municipality determines which substances are in the soil. During the term of the leasehold the baseline is a reference when applying Articles 14 and 15 of the AB 2016.

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

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

**Paying ground rent (Articles 7, 8 and 27)**

The leaseholder pays ground rent from the date the leasehold takes effect. This is a fee for the use of the land. In perpetual leasehold, the amount of the ground rent is calculated only once. If the use remains unchanged, the provisions and the ground rent remain unchanged, apart from the annual adjustment for inflation. The ground rent can only be recalculated if the leaseholder wants to make a change to the leasehold.

De AB 2016 biedt twee betalingsmogelijkheden:
- Een jaarlijkse canon die ieder jaar aan de inflatie wordt aangepast.
- Een afkoopsom waarmee de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.

The AB 2016 offers two payment options:
- An annual ground rent that is annually adjusted for inflation.

• A lump sum which buys out the ground rent for perpetuity.

Hoogte van de canon
De gemeente berekent de hoogte van de canon door de actuele erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het actuele canonpercentage.
Amount of the ground rent
The municipality calculates the amount of the ground rent by multiplying the current leasehold land value by the current ground rent percentage.

**CANONBEDRAG ERFPACHTGRONDWAARDE X CANON%**
**GROUND RENT AMOUNT LEASEHOLD GROUND VALUE X GROUND RENT %**

**Erfpachtgrondwaarde**
Dit is de waarde van de grond zoals die in de erfpachtakte staat. De waarde van de bebouwing (de zogenoemde opstal) valt niet onder de erfpachtgrondwaarde. Hoe de erfpachtgrondwaarde precies wordt berekend staat in het grondprijsbeleid.
**Leasehold ground value**
This is the value of the ground as stated in the leasehold deed. The value of the building (known as building rights) is not included in the leasehold land value. How the leasehold land value is calculated is detailed in the land price policy.

**Het canonpercentage**
De gemeenteraad stelt het canonpercentage periodiek vast en maakt dit bekend in het grondprijsbeleid. Dit gebeurt in principe ..n keer per jaar. Het actuele canonpercentage is te vinden op www.amsterdam.nl/erfpacht.
**The ground rent percentage**
The municipality periodically sets the ground rent percentage and announces it in the land price policy, in principle once a year. The current ground rent percentage can be found at: www.amsterdam.nl/erfpacht.

**Canonindexering**
De gemeente past de canon ieder jaar aan de inflatie aan. Bij deflatie blijft de canon ongewijzigd. In artikel 7 van de AB 2016 staat precies beschreven hoe de canon jaarlijks aan de inflatie wordt aangepast.
**Ground rent indexing**
Each year the municipality adjusts the ground rent in line with inflation. If there is deflation the ground rent stays the same. Article 7 of the AB 2016 describes exactly how the ground rent is annually adjusted for inflation.

**Afkoopsom**
Met de AB 2016 is het mogelijk om de canon in ..n keer voor altijd af te kopen. Meer hierover staat in artikel 8. Voor een aantal commerci.le bestemmingen is

afkoop van de canon verplicht. Voor welke bestemmingen dit geldt, vindt u in het grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam. Hoe de afkoopsom wordt berekend, staat ook in het grondprijsbeleid.

**Lump sum amount**

With the AB 2016 it is possible to buy-out the ground rent for perpetuity. Details can be found in Article 8. A buy-out of the ground rent is mandatory for a number of commercial purposes. . For the purposes to which this applies please consult Amsterdam municipality's land price policy. The land price policy also includes an explanation of how the lump sum is calculated.

**Grondprijsbeleid**

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

**Land price policy**

The land price policy includes the calculation used to determine the leasehold land value, the current prices of land per square metre and the ground rent which is based thereon. The city council defines this policy each year in the called Land prices letter{memorandum}. This is published at: www.amsterdam.nl.

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

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

**Changes to the leasehold (Article 4, 5, 9, 10, 11, 12 and 20)**

Changes can be made to the leasehold, as well as to some obligations, deadlines and restrictions. To do this, the municipality's permission or exemption is required. The municipality can attach conditions, such as a ground rent increase, to such changes. The following list contains some examples where permission or exemption is required:

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

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

- Change of purpose
- Expansion of the garden, the home or business premises
- Division of the leasehold right into apartment rights

For more examples of cases where permission or exemption are required, read Articles 4, 5, 9, 10, 11 and 12.

**Canonverhoging bij wijziging**

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

.

**Ground rent increases in the event of a change**

The municipality can attach special conditions when granting a waiver or permission. These conditions include a revision of the ground rent. How the municipality calculates the ground rent is detailed in Article 20 of the AB 2016. The ground rent is not reduced if a change in the use leads to a reduction in value{the value of the ground}. An exception is if a particular municipal interest benefits from the change.

**Geen canonverhoging bij uitbreiding vloeroppervlak woningen**

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

**No ground rent increase due to expanding the floor area in homes**

The ground rent does not increase if a the floor area of a home is extended. The provisions relating to this are described in Article 10, paragraph 5.

**Alleen de gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen**
**(artikel 22, 23, 24, 25 en 26)**

Beeindiging van het erfpachtrecht door de erfpachter is niet mogelijk. Dit wijkt af van de algemene bepalingen in het voortdurende erfpachtstelsel. Daarin kan de erfpachter aan het einde van het tijdvak het erfpachtrecht be.indigen als de gemeente de nieuwe voorwaarden oplegt. Deze mogelijkheid bestaat niet bij eeuwigdurende erfpacht omdat er geen sprake is van een einde van een tijdvak.

**Only the municipality can terminate the leasehold**
(Articles 22, 23, 24, 25 and 26)

The leaseholder cannot terminate the leasehold. This differs from he general provisions for the continuous lease system, which permits leaseholders to end the leasehold at the end of a time period if the municipality imposes new conditions. This option does not exist with perpetual ground lease because we will no longer be working with time periods.

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

The municipality can terminate the leasehold in these extreme cases:
• The rent is not paid for two years (non-payment).
• The leaseholder seriously fails in fulfilling his or her obligations.

• There are reasons of general interest. This is comparable to the ability to expropriate {add: land} in the public interest. In such cases, the municipality provides compensation.

**Gedoogplichten (artikel 13)**
De gemeente moet kabels, leidingen, rioleringen en andere zaken voor openbare voorzieningen kunnen aanbrengen op het perceel van de erfpachter.
**Obligations to consent (Article 13)**
The municipality must be able to lay cables, pipes, sewers and install other public facilities on the leaseholder's parcel {of land}.

**Boete (artikel 18)**
In de algemene bepalingen is ook vastgelegd in welke situaties een boete kan worden opgelegd. Zoals wanneer de canon niet tijdig wordt betaald. De gemeente vraagt dan om een zogenaamde vertragingsrente. Ook kan de gemeente een boete opleggen als de afgesproken verplichtingen niet worden nagekomen.
**Fine (Article 18)**
The general provisions also stipulates situations that can result in the imposition of a fine, for example, if the ground rent is not paid on time. The municipality then asks for a so-called default interest. The municipality can also impose a fine if the commitments that are agreed to are not met.

**Algemene zaken (artikel 27 t/m 37)**
In de AB 2016 staat nog een aantal slotbepalingen die meer algemene zaken regelen. De slotbepalingen stellen bijvoorbeeld dat er sprake is van hoofdelijke verbondenheid wanneer een erfpachtrecht aan meerdere personen toebehoort. Hoofdelijke verbondenheid betekent dat de personen ieder voor het geheel aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verplichtingen.

Algemene zaken die in de slotbepalingen zijn geregeld:
• Het moet duidelijk zijn wie aanspreekpunt is wanneer er meerdere erfpachters zijn.
• Er moet altijd een adres van de erfpachter bekend zijn.
• Wanneer een termijn eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt de termijndatum verschoven naar de eerstvolgende werkdag.
**General matters (Articles 27 to 37)**
The AB 2016 lso contains some final conditions that regulate more general issues. For example, the final conditions stipulate that there are individual commitments if a leasehold is allocated to more than one person. By individual commitments we mean that each individual is fully liable for the fulfillment of the obligations.

General matters that are regulated in the final conditions:
• If there are multiple leaseholders, the identity of the contact person must be known.
• The leaseholder's address should always be known.
• If a time limit ends on a Saturday, Sunday or a public holiday, then the deadline date is postponed to the next work day.