Gemeente Amsterdam

Artikel Hoofdelijke verbondenheid

1. Als de erfpacht op naam van twee of meerdere personen staat, is eenieder voor de gehele canon aansprakelijk. Deze canon kan de gemeente tijdens hun erfpachtrecht opeisen. Van deze hoofdelijke verbondenheid is geen sprake als het erfpacht is gesplitst in appartementsrechten. De canon is dan volgens deze splitsing verdeeld.

2. Na overdracht van de hele erfpacht zijn de opvolger en zijn rechtsvoorganger beiden aansprakelijk voor de niet betaalde canon van de voorafgaande vijf jaar. Dat geldt ook als alleen een gedeelte van het erfrecht, een aandeel daarvan of een aandeel in een gedeelte van het erfpachtrecht overgaat naar een volgende persoon.

Toelichting na doorklikken
- Canon: De vergoeding die de erfpachter betaalt voor het gebruik van de erfpacht.
- Gedeelte van het erfpachtrecht: Het erfpachtrecht dat ontstaat wanneer een erfpachtrecht wordt gesplitst in twee of meerdere zelfstandige erfpachtrechten.
- Aandeel in de erfpacht: Een onverdeeld aandeel in de erfpacht. Bijvoorbeeld A en B zijn samen erfpachter van erfpachtrecht X.

Artikel Vertegenwoordiging

1. Als de erfpacht 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. Als de erfpachters het recht niet op deze manier krijgen, leggen zij 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 rechtsgeldig over de erfpacht doen aan de vertegenwoordiger die zich het laatst bij haar heeft gemeld. Ook kan de gemeente bij die persoon alle vorderingen over de erfpacht instellen.

Toelichting na doorklikken
- Akte van vestiging: een door een notaris opgestelde en ondertekende akte (geschrift) waarin overeenkomsten en verklaringen juridisch worden vastgelegd. In de akte van vestiging wordt het erfpachtrecht omschreven en de toepasselijke voorwaarden. Zowel de gemeente als de erfpachter treden op als partij in deze akte.
- Kennisgevingen: ambtelijke bekendmaking of schriftelijke of mondelinge mededeling?
- Aanzeggingen: Bekendmaking door middel van het uitreiken van een gerechtelijk schrijven, bijvoorbeeld een dagvaarding of een kennisgeving.

- Vorderingen: Het inroepen van een verplichting van de erfpachter door de gemeente. Deze verplichting kan bestaan uit het doen van één of meerdere betalingen, maar ook uit een doen of nalaten van bepaalde gedragingen en handelingen.

Artikel Ontruiming

Op de dag waarop de erfpacht eindigt, moeten het perceel en de opstallen zijn ontruimd. Als dat niet is gebeurd, zet de gemeente de ontruiming in gang op grond van *de* grosse van de akte van vestiging.

Toelichting na doorklikken

Grosse van de akte van vestiging: Een afschrift of uittreksel van een notariële akte van vestiging. Een grosse heeft executoriale kracht. Dat wil zeggen dat zonder tussenkomst van een rechter ontruiming kan plaatsvinden.

Toelichting na doorklikken

- Perceel: De onroerende zaak die in erfpacht is uitgegeven. De onroerende zaak is de grond c.q. de grond met de daarop/daarin aanwezige gebouwen, werken en beplantingen c.q. het appartementsrecht.
- Opstallen: Gebouwen, werken en beplantingen op het perceel. Een werk is een object dat voldoende zelfstandigheid heeft ten opzichte van de ondergrond, maar wat geen gebouw of beplanting is. Een werk is door menselijk handelen tot stand gekomen.

Artikel 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. Dat wil zeggen dat dezelfde voorwaarden gelden voor opvolgende erfpachters. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in de leden 2 en 3 van dit artikel.

2. Alle verplichtingen van een partij die in de overeengekomen voorwaarden staan om te dulden of te doen, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd als blijkt dat ze geen derdenwerking hebben. Daarmee wordt bedongen dat deze verplichtingen overgaan op opvolgende erfpachters. Dat geldt ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.

3. Als de verplichtingen van de erfpachter op basis van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen geen derdenwerking blijken te hebben en er ook geen sprake is van een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zal de erfpachter een kettingbeding toepassen. Daarmee dwingt hij voor de gemeente af dat zijn verplichtingen worden overgedragen aan de rechtsopvolger en de beperkt gerechtigde. Dit kettingbeding geldt bij:
   a. overdracht van de erfpacht of een gedeelte daarvan, of

b. belasting van de erfpacht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.

Toelichting na doorklikken
- Dulden of te doen: Een dulden betekent dat bepaalde handelingen, gedragingen en situaties worden toegelaten. Dit vereist geen actieve handeling.
Een doen houdt een verplichting in tot het uitvoeren van een bepaalde handeling. Dit vereist wel een actieve handeling.
- Beperkt gerechtigde: De erfpachter is de beperkt gerechtigde. Dat wil zeggen dat hij niet het volledige recht heeft op een goed, maar op slechts een deel ervan. De rechten van de beperkt gerechtigde zijn afgeleid van de rechten van de eigenaar (in dit geval de gemeente). De beperkt gerechtigde mag dus niet alles met het goed doen. Het beperkte recht (in dit geval het erfpachtrecht) bepaalt wat hij wel en niet met het goed mag doen.
- Onroerende zaak: De grond c.q. de grond met de daarop/daarin aanwezige gebouwen, werken en beplantingen c.q. het appartementsrecht.
- Rechthebbende: de erfpachter
- Genotsrecht: het recht op gebruik van het erfpacht

Artikel Mededelingen
Tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken, worden alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen op grond van de erfpacht schriftelijk gedaan. Ook worden alle vorderingen schriftelijk ingesteld.

Toelichting na doorklikken
- kennisgevingen: ambtelijke bekendmaking of schriftelijke of mondelinge mededeling?
- vorderingen: Het inroepen van een verplichting van de erfpachter door de gemeente. Deze verplichting kan bestaan uit het doen van één of meerdere betalingen, maar ook uit een doen of nalaten van bepaalde gedragingen en handelingen.

Artikel Woonplaatskeuze

1. De erfpachter of de vertegenwoordiger, zoals bedoeld als in art. @@ Vertegenwoordiging@@, moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is.

2. Als de erfpachter of de vertegenwoordiger, zoals bedoeld als in art. @@ Vertegenwoordiging@@, geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht een woonplaats te kiezen op een kantoor van een notaris die in Amsterdam is gevestigd.

3. Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger zoals omschreven in art. 36 de gemeente schriftelijk op de hoogte stellen.

4. De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en

opzeggingen doen. Ook kan ze alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

Toelichting na doorklikken
- Kennisgevingen: ambtelijke bekendmaking of schriftelijke of mondelinge mededeling?
- Aanzeggingen: Bekendmaking door middel van het uitreiken van een gerechtelijk schrijven, bijvoorbeeld een dagvaarding of een kennisgeving.

Artikel Notariële kosten
Als op grond van de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen een notariële akte moet worden opgemaakt, bepalen burgemeester en wethouders of, en tot welk bedrag, de daaraan verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Het gaat daarbij om 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.

Toelichting na doorklikken
- Notariële akte: Een door een notaris opgesteld en ondertekend geschrift waarin overeenkomsten, verklaringen en waarnemingen juridisch worden vastgelegd.

Artikel Algemene Termijnenwet
De Algemene Termijnenwet is op de termijnen die staan in de Algemene Bepalingen van overeenkomstige toepassing.

Toelichting na doorklikken
- Van overeenkomstige toepassing. Deze uitdrukking wordt gebruikt, als de bepaling waarnaar wordt verwezen, niet geheel letterlijk kan worden toegepast, maar misverstand over de toe te passen tekst uitgesloten is.

Artikel Algemene Termijnenwet
Tenzij uitdrukkelijk ander vermeld[GK1] , wordt in deze bepalingen met 'gemeente', 'burgemeester en wethouders' of 'Gemeenteraad'[GK2] bedoeld de gemeente of haar bestuursorgaan die handelt in haar privaatrechtelijke hoedanigheid.

Toelichting na doorklikken
- Privaatrechtelijke hoedanigheid
De gemeente en andere overheidsorganisaties zijn publiekrechtelijke rechtspersonen. <nog uitleggen>. Erfpacht valt echter onder het privaatrecht, dat mogelijkheden biedt om ook in detail bestemming en gebruik van de grond vast te leggen. De gemeente handelt danarom in deze AB vanuit haar privaatrechtelijke hoedanigheid.

Artikel Citeertitel
Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als:
Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2015 Amsterdam.

[GK1]Bij de laatste slag moet bekeken worden of in de AB's ook wordt verwezen naar de publiekrechtelijke hoedanigheid van de gemeente. Zo niet, dan kan dit deel van de zin verwijderd worden.

[GK2]Hoe dit wordt opgenomen hangt nog af van het onderzoek naar de wijze waarop de gemeente wordt aangeduid in de AB's