BIJLAGE II - BRONNEN EN REFERENTIES VOOR OPSTELLEN UITGIFTEBEPALINGEN IN AB2015

I. Bron: Aanwijzingen vastgesteld als zelfstandig onderdeel I van raadsbesluit tot vaststelling AB1994 van 6 april 1994, onder nummer 275

A. Aanbieding en aanvaarding
   1. Aan de uitgifte in erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.
   2. In de aanbieding worden in ieder geval vermeld:
      a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
      b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
      c. de bestemming en het toegestane gebruik van het aangeboden perceel;
      d. de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
      e. de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing voltooid dient te zijn;
      f. de grondwaarde, het canonpercentage en de canon;
      g. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.
      h. Bij de aanbieding wordt een tekening gevoegd waarop het aangeboden perceel duidelijk is aangegeven.
   3. Een besluit tot uitgifte in erfpacht wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de aanvrager schriftelijk is aanvaard.

B. Reservering en waarborgsom.
   1. Burgemeester en Wethouders kunnen tegen storting van een reserveringsvergoeding tot een bedrag van de vermoedelijke canon en onder door hen nader te bepalen voorwaarden een aangeboden perceel voor een termijn reserveren op naam van een bepaalde aanvrager. Deze reservering is niet overdraagbaar, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders.
   2. Indien de aanvrager zijn aanvraag intrekt, dient de gemeente, na ontvangst van een daartoe strekkend schriftelijk bericht, dat gedeelte van de reserveringsvergoeding aan de aanvrager terug te betalen dat overeenkomt met het gedeelte van de reserveringstennijn dat door de intrekking van de aanvraag vrijkomt.
   3. Indien bij het verlijden van de akte van vestiging van de erfpacht de reserveringstermijn nog niet is verstreken, wordt het restant van de reserveringsvergoeding verrekend met de voor het eerste jaar van de erfpacht verschuldigde canon of afkoopsom.
   4. Burgemeester en Wethouders kunnen, alvorens een voorstel tot uitgifte in erfpacht van een perceel in behandeling te nemen, storting van een waarborgsom vorderen tot ten minste het bedrag van de vermoedelijke canon, onder na overleg met de erfpachter door hen nader te bepalen voorwaarden, betreffende het eventueel vervallen van de waarborgsom ten bate van de gemeente en betreffende eventuele terugbetaling of verrekening van die som.

II. Bron: AB2000

Artikel 1: Gronduitgifte in Amsterdam.

1. De gemeente Amsterdam geeft percelen uit in voortdurende erfpacht met inachtneming en van toepassingverklaring van deze algemene bepalingen en voorts onder zodanige bijzondere bepalingen als de gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel.

2. De algemene bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien. Zij treden bouwbloksgewijs in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

Artikel 3: Uitgifte in erfpacht.

1. De uitgifte geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken, bij akte van vestiging te verlijden ten overstaan van een, na overleg met de erfpachter, door de gemeente aan te wijzen en in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris.
2. In de akte van vestiging van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
   a de ingangsdatum van de erfpacht;
   b de einddatum van het eerste tijdvak;
   c de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel waarop de canon is gebaseerd;
   d een mededeling van de mogelijkheid van herziening van de canon ingeval van wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing als bedoeld onder c van dit artikel;
   e de canon, alsmede het canonpercentage en de grondwaarde die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
   f de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
   g een verwijzing naar de algemene bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke worden gesteld;
   h de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   i de grenzen van het bouwblok waarin het in erfpacht uit te geven perceel is gelegen;
   j de datum waarop het eerste perceel, gelegen in dat bouwblok, werd uitgegeven;
   k een woonplaatskeuze ten kantore van een in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris, door de erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.
3. Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte van vestiging gehecht. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening.

Artikel 4: Omschrijving van de leveringsverplichting

1. De gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
   a onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
   b niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
   c vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
   d vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel verhinderen of beperken.
2 Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en gelet op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en, voor zover nodig, opgehoogd.
3 De gemeente staat overigens niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

Artikel 13: Inrichting en ingebruikneming van het perceel.

1. De erfpachter is verplicht, onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
   a het perceel te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;
   b het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
   c het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
   d het perceel en de eventuele opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 12.

Artikel 14: Overdracht voor ingebruikneming.

1. De erfpachter is, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet bevoegd, zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13, lid 1.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan de toestemming voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 12.

Artikel 17: Gedoogplichten.

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

Artikel 18: Lasten en belastingen.

1. Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum van het verlijden van de akte van vestiging of, indien ingebruikneming voordien geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.

2. Indien de gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, moet de erfpachter deze aan de gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van Burgemeester en Wethouders.

III. Referentie: AB voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage

Artikel 2. De uitgifte

2.1 De uitgifte in erfpacht geschiedt bij .Akte van vestiging, ten overstaan van een door de gemeente na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris.

2.2 In de akte van vestiging worden in ieder geval opgenomen:

a) de ingangsdatum van de erfpacht;
b) het gebruik dat van de grond en de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen mag worden gemaakt;
c) de jaarlijkse canon alsmede de aan de berekening ,daarvan ten grondslag liggende grondwaarde;
d) of de canon is afgekocht en ineens en bij vooruitbetaling wordt of is voldaan;
e) de Algemene Bepalingen die op de erfpacht van toepassing zijn alsmede de Bijzondere Voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld;
f) of artikel 22.2 van toepassing is;
g) of de beheerkosten zijn afgekocht en ineens en bij vooruitbetaling worden of zijn voldaan.

2.3 Een door partijen gewaarmerkte kaart vande in erfpacht uit te geven grond wordt aan de akte vestiging gehecht.

Artikel 3. Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom

3.1 leder die grond Van de gemeente in erfpacht wenst te verkrijgen, moet daartoe een aanvraag indienen bij de gemeente.

3.2 In afwachting van de aanvraag kunnen burgemeester en wethouders onder door hen te stellen voorwaarden een jaarlijkse reserveringsvergoeding vorderen voor het reserveren van de grond .

3.3 Alvorens omtrent een aanvraag tot uitgifte van grond in erfpacht te beslissen, kunnen burgemeester en wethouders van de gegadigde eisen, dat een waarborgsom in de gemeentekas wordt gestort, die overeenkomt met het voorlopig vastgestelde bedrag van de canon per jaar. Onder waarborgsom wordt dit in verband mede verstaan een ten genoegen van de gemeente gestelde bankgarantie.

3.4 Het in ontvangst nemen van een waarborgsom verplicht de gemeente niet de grond aan de gegadigde in erfpacht uit te geven.
Wordt besloten de grond niet aan de gegadigde in erfpacht uit te geven, dan wordt de waarborgsom, vermeerderd met een redelijke rente, zo spoedig mogelijk gerestitueerd.

3.5 De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde niet binnen de door burgemeester en wethouders bij aangetekende brief opgegeven redelijke termijn meewerkt aan het tot stand komen van de notariële akte van vestiging van de erfpacht.

3.6 De waarborgsom wordt gerestitueerd zonder dat de gemeente rente of kosten verschuldigd is, zodra de op de grond te stichten opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders overeenkomstig de voorgeschreven bestemming en binnen de vereiste termijn in gebruik zijn genomen en aan de overige voorwaarden waaronder de grond in erfpacht is uitgegeven is voldaan.

Artikel 4. Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden

4.1 De gemeente geeft grond uit in erfpacht met toepassing van deze Algemene Bepalingen, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van burgemeester en wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als burgemeester en wethouders voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter zijn overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.

4.2 Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter afwijking toestaan of vrijstelling verlenen van de Bijzondere Voorwaarden, waaronder de erfpacht is verleend of deze wijzigen.

Artikel 5. Duur van de erfpacht

5.1 De uitgifte van de grond in erfpacht geschiedt eeuwigdurend .

5.2 Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.

IV. Noodzaak vastlegging bodemverontreiniging bij aanvang recht in AB2015
bron: AB2000

Artikel 19: Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak.

Achteruitgang van de onroerende zaak door:

a. bodemverontreiniging, of

b. een andere niet aan de gemeente toe te rekenen oorzaak,

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

Artikel 20: Aansprakelijkheid en bijstaan in geding.

a. bodemverontreiniging of

b. een andere oorzaak,

voor zover de bodemverontreiniging of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is ongeacht of de erfpachter of de gemeente wordt aangesproken.

V. Noodzaak vastlegging bodemverontreiniging bij aanvang recht in AB2015
referentie: Algemene voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het Havengebied 2007

Artikel 10: Milieu

4. Aansprakelijkheid verontreiniging

De erfpachter is aansprakelijk voor op, in of nabij het perceel aanwezige verontreiniging alsmede (letsel)schade als gevolg van de verontreiniging, tenzij de erfpachter aantoont dat:

Indien sprake is van (letsel)schade aan eigendommen van de gemeente of van derden als gevolg van de verontreiniging of letsel aan personen, dient de erfpachter schadebeperkende maatregelen te treffen.

5. Nulmetingsrapport

Voorafgaand aan de vestiging van het erfpachtrecht of de feitelijke ingebruikname voert Haven Amsterdam voor haar rekening een bodemonderzoek uit. De uitkomsten van het bodemonderzoek worden vastgelegd in een nulmetingsrapport, dat na waarmerking door de erfpachter onderdeel vormt van de erfpachtovereenkomst.De erfpachter heeft het recht om voor eigen rekening een nader onderzoek te laten verrichten, indien de erfpachter van mening is dat het nulmetingsrapport onvoldoende zekerheid biedt ten aanzien van het vastleggen van de actuele bodemsituatie van het perceel.
Indien dit nader onderzoek in overleg geschiedt met Haven Amsterdam en uit dit nader onderzoek blijkt dat de uitkomsten van het bodemonderzoek onvoldoende maatgevend zijn dan wel sterk afwijkend zijn ten opzichte van het nader onderzoek, dan neemt Haven Amsterdam alsnog de kosten van het door erfpachter verrichte nader onderzoek voor zijn rekening. De resultaten van het nader onderzoek worden in dit geval, nadat de erfpachter het nulmetingsrapport heeft gewaarmerkt, geacht deel uit te maken van het nulmetingsrapport. Heeft er geen overleg met Haven Amsterdam plaatsgevonden, dan staat het Haven Amsterdam vrij om te bezien welke betekenis wordt gegeven en welke consequenties worden verbonden

aan het namens de erfpachter verrichte nader onderzoek en of de kosten van dit namens erfpachter verrichte nader onderzoek worden vergoed.