Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus (10)(2e)
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl/erfpacht

Persoonlijk Informatiepakket

Zoutkeetsgracht (10)(2e)

EW1438/26

20210115-130520-95cbde40

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht: uw betaalopties

2 december 2019

Persoonlijk Informatiepakket

U hebt dit Persoonlijk Informatiepakket gedownload in het Overstapportaal. U overweegt om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht . De informatie in dit pakket is bedoeld om u bij uw keuze te ondersteunen. Het pakket bevat uw persoonlijke erfpachtgegevens zoals deze op het moment van downloaden bij de gemeente bekend waren. Bedragen kunnen afwijken van die uit de aanbieding, die na uw aanvraag voor u samengesteld wordt.

In dit pakket vindt u onder meer:

- Uw erfpachtgegevens voor uw woning
- Uw betaalopties voor als u wilt overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, al of niet met afkoop van canon
- Berekeningen en kostenspecificaties voor al uw betaalopties
- Meer informatie over de financiële en juridische voorwaarden die gelden voor overstappen en afkopen
- Een Voorbeeldaanbieding

Wij adviseren u dit informatiepakket goed te lezen en te bespreken met een financieel adviseur voor een weloverwogen beslissing. Overstappen is vrijwillig en kan op elk moment. Voor overstapaanbiedingen die vóór 8 januari 2020 zijn aangevraagd gelden voorwaarden die mogelijk financieel voordelig voor u kunnen zijn.

Overstap vindt plaats op basis van de Overstapregeling voor voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017.

Disclaimer

Aan dit informatiepakket kunnen geen rechten worden ontleend. De bedragen in dit informatiepakket zijn niet definitief. De definitieve bedragen worden berekend als u een aanbieding aanvraagt. Voor alle juridische en financiële voorwaarden bekijkt u de voorbeeldaanbieding in de bijlage.

Gemeente Amsterdam
EW1438/26
20210115-130520-95cbde40
Datum 15 januari 2021
Zoutkeetsgracht (10)(2e)

Uw gegevens

Erfpachter	(10)(2e)
	Zoutkeetsgracht (10)(2e)

Adres (plaatselijke aanduiding)	1013 LC Amsterdam
Kadastrale aanduiding	ASD09/M [redacted] ASD09/M (10)(2e)
Dossiernummer	EW1438/26
Algemene bepalingen	AB1966
Datum einde tijdvak	15 mei 2040
Canon	Afgekocht tot en met 15 mei 2040
Energiezuinige woning	Nee
Voortkomend uit gesplitst erfpachtrecht	Nee
Oppervlakte	Woning 134 m² GO**
Bestemming	Woning, die slechts als zodanig mag worden gebruikt.

** Voor het opstellen van de aanbieding wordt de oppervlakte nog gecontroleerd aan de hand van de erfpachtakte of de WOZ-beschikking als in de akte de oppervlakte ontbreekt. De oppervlakte kan worden weergegeven in verschillende eenheden. Staat hier GO of BVO, dan is dit 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).

Controleer uw gegevens
U kunt de gegevens controleren met behulp van de volgende documenten:

- de notariële akte van het erfpachtrecht (deze akte wordt in dit document verder ‘erfpachtakte’ genoemd). Dit kan de akte van vestiging zijn of een latere akte, in het geval er iets in het erfpachtrecht is gewijzigd (zoals bijvoorbeeld een splitsing, bestemmingswijziging, dakopbouw, etc.). U kunt deze akte opvragen bij de notaris die de akte heeft gepasseerd of bij het Kadaster.

Klopt er iets niet? Geef dit door via het Overstapportaal.

Bestemming juist?
Controleer de bestemming in bovenstaande gegevens. Wijkt de omschrijving af van de bestemming in uw erfpachtakte? Geeft u dit dan alstublieft door via het Overstapportaal.

Afkopen of canon betalen

Wat is afkopen?

U kunt de verschuldigde canon voor uw erfpacht jaarlijks betalen. Maar u kunt de canon over een bepaalde periode ook in één keer vooruit betalen: dit is afkopen.

Is afkopen verplicht?

Afkopen is niet verplicht. Bespreek een afkoop met uw financieel adviseur. Uitzondering: alleen voor erfpachtcontracten met AB 1994 is het mogelijk om het tijdvak te verlengen, afkoop van de canon is hierbij verplicht.

Voor welke periode kunt u canon afkopen?

Bij eeuwigdurende erfpacht kunt u de canon voor altijd afkopen.

Is de afkoopsom bij eeuwigdurend afkopen echt voor altijd?

Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht en tegelijk de canon afkoopt, is dit voor altijd. Er wordt een aanvullende afkoopsom in rekening gebracht wanneer daarna de bestemming van het erfpachtrecht wijzigt en dit tot een hogere erfpachtgrondwaarde leidt. Bij een canonbetalend erfpachtrecht geeft dit een verhoging van de canon, bij een afgekocht erfpachtrecht moet een aanvullende afkoopsom worden betaald.

Bijvoorbeeld: u verandert de bestemming van uw erfpachtrecht van woning naar restaurant en dit geeft een verhoging van de erfpachtgrondwaarde. De verschuldigde canon stijgt door deze wijziging en u moet daarom een aanvullende afkoopsom betalen.

Is de afkoopsom aftrekbaar?

Een belangrijke afweging wanneer u twijfelt tussen afkopen of jaarlijks canon betalen is de aftrekbaarheid: de afkoopsom zelf is niet aftrekbaar voor de inkomstenbelasting, de canon kan dat wel zijn. Hebt u een lening afgesloten om de afkoopsom te betalen, dan kan de rente over de lening wel aftrekbaar zijn. Niet de gemeente maar de Belastingdienst bepaalt dit, en de regels kunnen wijzigen.

De berekening van uw afkoopsom

Wij berekenen uw afkoopsom met de datum van uw aanvraag van een overstapaanbieding als uitgangspunt. Wij tellen 3 maanden bij deze datum op en hanteren dat als peildatum.

Bijvoorbeeld: wanneer u op 5-1-2019 een aanvraag indient, is de datum 5-4-2019 de grondslag voor de berekening van uw afkoopsom.

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht: Zekerheid over de canon

Op dit moment hebt u voortdurende erfpacht. Bij voortdurende erfpacht wordt voor ieder tijdvak (van 50 of 75 jaar) opnieuw de canon vastgesteld op basis van de actuele erfpachtgrondwaarde. Als blijkt dat de waarde van de grond is gestegen, stijgt meestal ook de canon. Bij voortdurende erfpacht kan de hoogte van de nieuwe canon 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.

Met eeuwigdurende erfpacht krijgt u zekerheid over uw canon. U kunt nu al uw canon vastleggen die u (of de toekomstige erfpachter) gaat betalen na afloop van het huidige tijdvak. Er vindt daarna geen canonherziening meer plaats, tenzij u zelf iets wilt wijzigen aan uw erfpachtrecht. Zo weet u precies waar u aan toe bent. Overstappen kan op elk moment. Uw nieuwe canon betaalt u pas nadat uw huidige tijdvak is afgelopen. Tot die tijd betaalt u de canon die u nu ook betaalt.

Voortdurende erfpacht	**Eeuwigdurende erfpacht**
Uw canon wordt iedere 50 jaar gewijzigd. Daarnaast wordt deze jaarlijks geïndexeerd en kan de canon worden aangepast als u iets wilt wijzigen aan het erfpachtrecht. De hoogte van de canon voor het volgende tijdvak is pas drie of vier jaar van te voren bekend.	Bij overstap weet u voor altijd wat uw canon is. De canon wordt alleen nog jaarlijks aangepast aan de werkelijke inflatie. Daarnaast kan de canon worden aangepast als u iets wilt wijzigen aan het erfpachtrecht.
U kunt uw canon tot het einde van uw tijdvak afkopen (tenzij u deze al hebt afgekocht).	Het is mogelijk de canon voor altijd af te kopen. Alleen in geval van een wijziging kan dan nog een aanvullende afkoopsom worden gevraagd.
Elke 50 jaar worden de nieuwste regels voor voortdurende erfpacht (algemene bepalingen) van toepassing verklaard.	Als u overstapt worden de regels (algemene bepalingen) niet meer aangepast.
Betalingsmogelijkheden bij nieuw tijdvak: een jaarlijkse canon (aangepast met de inflatie minus 1%-punt), een 10 of 25 jaar vaste jaarlijkse canon of afkoop.	Betalingsmogelijkheden bij overstap: een jaarlijkse canon (aangepast met de werkelijke inflatie) of afkoop.
U hebt het recht om de canon te laten vaststellen door een onafhankelijke deskundigencommissie.	Bij overstap is het niet mogelijk de canon vast te laten stellen door een onafhankelijke deskundigencommissie.

Stappenoverzicht

U vraagt uw aanbieding online aan in het Overstapportaal. De procedure van aanvraag tot afronding van de gewenste wijziging(en) in uw erfpachtcontract ziet u hieronder.

U regelt (samen met uw eventuele mede-erfpachter(s)) de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en/of de afkoop van voortdurende erfpacht in de volgende 5 stappen:

Aanvraagdatum registreren
U registreert uw aanvraagdatum.
Hiermee kunt u gebruikmaken van de gunstige voorwaarden als u aan de overstapvoorwaarden voldoet.
Let op: uw aanvraagdatum vervalt als u na de registratie geen verdere stappen onderneemt.
Oriëntatie
U controleert uw gegevens.
Het Overstapportaal toont een overzicht van de betaalopties.
U downloadt uw Persoonlijk Informatiepakket. Hierin staat informatie die op uw erfpachtrecht(en) van toepassing is. Dit helpt u bij het bepalen van uw keuze voor een betaaloptie(s).
Hebt u (een) mede-erfpachter(s)? Bespreek dan samen het Persoonlijk Informatiepakket.
U kunt het Persoonlijk Informatiepakket bespreken met een financieel adviseur.
Betaaloptie kiezen en aanbieding aanvragen
U kiest de betaaloptie(s) in het Overstapportaal.
U controleert uw gegevens.
U vraagt een aanbieding aan voor de gekozen betaaloptie(s).
U kunt de gekozen betaaloptie(s) eenmalig wijzigen. Ook kunt u uw aanvraag annuleren.
U ontvangt een e-mail zodra de aanbieding beschikbaar is in het Overstapportaal.
Notaris kiezen en aanbieding accepteren
U downloadt de aanbieding in het Overstapportaal.
U kiest een notaris en accepteert de aanbieding binnen 6 maanden.
Hebt u (een) mede-erfpachter(s)? Dan moet(en) deze de aanbieding ook binnen 6 maanden accepteren.
Voor het kiezen van de notaris bij wie u de nieuwe erfpachtakte wilt laten passeren, gebruikt u de notariskeuzelijst in het Overstaportaal. Neem voorafgaand aan uw keuze contact op met de notaris voor meer informatie.
U kunt de gekozen betaaloptie eenmalig wijzigen. U kunt dit niet meer wijzigen als u de betaaloptie al een keer eerder hebt gewijzigd.
Naar de notaris
Wij sturen de stukken voor de nieuwe erfpachtakte naar de notaris.
U ondertekent de nieuwe erfpachtakte binnen 9 maanden bij de notaris.
Hebt u (een) mede-erfpachter(s)? Dan moet(en) deze de erfpachtakte ook ondertekenen bij de notaris.
Let op: De notaris neemt contact met u op nadat wij de stukken hebben verstuurd. U hoeft niet zelf contact op te nemen.

Uw betaalopties

In dit overzicht vindt u onder **Uw huidige situatie** de verschuldigde canon indien u geen veranderingen in uw bestaande erfpachtrecht aanbrengt. Wilt u overstappen naar eeuwigdurende erfpacht? De financiële gevolgen van deze wijzigingen ziet u terug in de betaalopties hieronder.

U kunt één van de getoonde opties kiezen. Uw betaalopties zijn afhankelijk van uw situatie en de algemene bepalingen die nu op uw erfpachtrecht(en) van toepassing zijn.

Let op, de bedragen zijn niet definitief! U kunt geen rechten ontlenen aan de bedragen die hier genoemd worden. De bedragen in dit Persoonlijk Informatiepakket zijn gebaseerd op de gegevens die op dit moment bij ons bekend zijn en/of door u zijn ingevoerd. Als u een aanbieding aanvraagt, worden uw gegevens gecontroleerd en wordt het definitieve canonbedrag berekend.

Globaal overzicht van Zoutkeetsgracht [illegible](10)(2e) woning

	U betaalt eenmalig	U betaalt jaarlijks	U betaalt jaarlijks vanaf

		tot en met 15 mei 2040	16 mei 2040
	N.v.t.	N.v.t.	Nog niet bekend [2]
	N.v.t.	N.v.t.	(10)(2b) [3]
	(10)(2b)	N.v.t.	N.v.t.
Uw huidige tijdvak is al afgekocht. Deze optie is dus niet beschikbaar.			

[1] De canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie, verminderd met 1%.
[2] Aan het einde van het tijdvak worden de canon en de grondwaarde opnieuw vastgesteld.
[3] De canon wordt nog wel vanaf 1 januari 2019 jaarlijks aangepast aan de inflatie.

Toelichting

Uw erfpachtcontract niet wijzigen

Is uw huidige canon al afgekocht?

Als u uw huidige erfpachtcontract op dit moment niet wilt wijzigen, hoeft u verder niets te doen. U vraagt dus ook geen aanbieding aan. Aan het einde van het tijdvak wordt de canon herzien. Wat de hoogte van uw canon wordt als u wacht tot het einde van uw tijdvak, is nu nog onbekend.

Niet overstappen

Wat betekent niet overstappen met uw woning?

- Als u niet overstapt behoudt u uw huidige voorwaarden zoals beschreven in de algemene en bijzondere bepalingen die voor uw erfpachtrecht gelden.
- De voorwaarden en de canon worden bij elk nieuw tijdvak aangepast.
- Aan het einde van uw tijdvak wordt een nieuwe canon berekend op basis van de dan geldende marktwaarde en het dan geldende canonpercentage.
- Als u in het voortdurende stelsel blijft, behoudt u het recht om de canon voor het volgende voortdurende tijdvak te laten vaststellen door een onafhankelijke deskundigencommissie.
- U behoudt de mogelijkheid om op een ander moment over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht (op basis van de dan geldende erfpachtgrondwaarde en het dan geldende canonpercentage).

Let er wel op dat er bij aanvragen met een aanvraagdatum van vóór 8 januari 2020 speciale voorwaarden gelden die mogelijk aantrekkelijk zijn voor u. De canon wordt dan gebaseerd op de WOZ-waarde van 2014 of 2015 (de laagste van de twee) en op het laagste mogelijke canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht (2,39%). Daarnaast geldt vóór 8 januari 2020 een extra korting van 10%. Deze wordt opgeteld bij de standaard overstappremie van 25% (in totaal 35%).

1 Overstappen met jaarlijkse canonbetaling

Wat betekent overstappen met deze betaaloptie?

U stapt over naar eeuwigdurende erfpacht met een jaarlijkse canonbetaling.

U hebt eeuwigdurende erfpacht vanaf het moment dat u de erfpachtakte ondertekent bij de notaris. Dan gelden voor u de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016).
Voor het opmaken van de erfpachtakte moet u een notaris kiezen die behoort tot de Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). Bij het accepteren van de aanbieding krijgt u een lijst met notarissen te zien waaruit u kunt kiezen.
Aan het ondertekenen van de erfpachtakte bij de notaris en de inschrijving van de akte in de openbare registers van het Kadaster zijn kosten verbonden. Deze kosten komen voor uw rekening.
De bijzondere bepalingen van uw erfpachtrecht blijven ook voor het eeuwigdurende erfpachtrecht gelden. Naast deze bestaande bijzondere bepalingen, is een aantal aanvullende bijzondere bepalingen vanaf de overstap van toepassing. Als deze in strijd zijn met de bestaande bijzondere bepalingen dan gaan de aanvullende bijzondere bepalingen voor.

U betaalt: (10)(2b) vanaf 16 mei 2040. Deze canon wordt vanaf de ingangsdatum van de overstap jaarlijks aangepast aan de werkelijke inflatie van het voorgaande jaar.
De canon van uw huidige tijdvak is al afgekocht.
Als u een wijziging wilt aanbrengen in het erfpachtrecht kan de canon voor en na het einde van uw huidige tijdvak worden aangepast. In artikel 20 van de AB 2016 leest u voor welke wijzigingen er sprake kan zijn van een canonaanpassing.
Afkopen mag altijd. Dat betekent dat u ook kunt overstappen en eerst kunt kiezen voor jaarlijkse canon. U kunt de canon dan later alsnog afkopen. Let op: hiervoor moet u dan wel nogmaals naar de notaris. Dit geldt ook voor een toekomstige koper van uw woning.

Optie 1

Berekening van de jaarlijkse canon voor eeuwigdurende erfpacht

	Woning
WOZ-waarde	(10)(2b)
BSQ	38%
Grondwaarde	(10)(2b)
Grondwaarde	(10)(2b)
Depreciatiefactor (	(10)(2b)
Erfpachtgrondwaarde	(10)(2b)
Erfpachtgrondwaarde	(10)(2b)
Actueel canonpercentage	(10)(2b)%
	(10)(2b)
Overstappremie (	(10)(2b)
Jaarlijkse canon in	(10)(2b)
Jaarlijkse canon in	(10)(2b)
Totale canonindexering per 1 januari 2018 (	(10)(2b)
Jaarlijkse canon in	(10)(2b)

* Voor aanvragen gedaan vóór 8 januari 2020 worden voor de berekening van de canon dezelfde uitgangspunten gebruikt:

- de WOZ-waarde met peildatum 2014 of 2015.
- het canonpercentage van 2,39%.
- een overstappremie van 35%.
- een jaarlijkse canonindexering (de inflatie). De totale canonindexering per 1 januari 2018 is 2,82%, opgebouwd uit de inflatie van 2018 (1,1%), de inflatie van 2019 (1,7%) en de inflatie van 2020 (2,7%).

2 Overstappen met afkoop van alleen eeuwigdurende canon

Wat betekent overstappen met deze betaaloptie

U stapt over naar eeuwigdurende erfpacht en u koopt alleen de eeuwigdurende canon af.

U hebt eeuwigdurende erfpacht vanaf het moment dat u de erfpachtakte ondertekent bij de notaris. Dan gelden voor u de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016).
Voor het opmaken van de erfpachtakte moet u een notaris kiezen die behoort tot de Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). Bij het accepteren van de aanbieding krijgt u een lijst met notarissen te zien waaruit u kunt kiezen.
Aan het ondertekenen van de erfpachtakte bij de notaris en de inschrijving van de akte in de openbare registers van het Kadaster zijn kosten verbonden. Deze kosten komen voor uw rekening.
De bijzondere bepalingen van uw erfpachtrecht blijven ook voor het eeuwigdurende erfpachtrecht gelden. Naast deze bestaande bijzondere bepalingen, is een aantal aanvullende bijzondere bepalingen vanaf de overstap van toepassing. Als deze in strijd zijn met de bestaande bijzondere bepalingen dan gaan de aanvullende bijzondere bepalingen voor.

De afkoopsom moet betaald zijn voordat u de akte ondertekent.
De eenmalige afkoopsom is berekend over de periode vanaf 16 mei 2040.
De canon van uw huidige tijdvak is al afgekocht.
Als u een wijziging wilt aanbrengen in het erfpachtrecht kan de huidige canon worden aangepast en een aanvullende afkoopsom in rekening gebracht worden. In artikel 20 van de AB 2016 leest u voor welke wijzigingen dit geldt.

Optie 2

Berekening van de afkoopsom eeuwigdurende erfpacht

	Woning
WOZ-waarde	(10)(2b)
BSQ	38%
Grondwaarde	(10)(2b)
Grondwaarde	(10)(2b)
Depreciatiefactor (	(10)(2b)
Erfpachtgrondwaarde	(10)(2b)
Erfpachtgrondwaarde	(10)(2b)
Actueel canonpercentage	(10)(2b)%
	(10)(2b)
Overstappremie (	(10)(2b)
Jaarlijkse canon in	(10)(2b)
Netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen (incl. 35% overstappremie) na einde tijdvak	Zie formule in de afkoopinstructie
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	(10)(2b)

3

Overstappen met afkoop van huidige en eeuwigdurende canon

Uw huidige tijdvak is al afgekocht. Deze optie is dus niet beschikbaar.

Belangrijke informatie over overstappen

10% extra korting

Het gemeentebestuur van Amsterdam heeft besloten een tijdelijke extra korting van 10% te geven aan erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze korting komt bovenop de bestaande 25% korting.
Voor overstapaanvragen die vóór 8 januari 2020 zijn ingediend geldt daarom een totale korting van 35%. Na die datum bedraagt de korting 25%.

Berging, tuinuitbreiding, garage of parkeerplaats

Als u een los erfpachtrecht hebt voor een berging, tuinuitbreiding, garage of parkeerplaats, dan mag u deze “aanhorigheid” eventueel meenemen bij het overstappen. De berging, tuinuitbreiding, garage of parkeerplaats moet dan wel duidelijk bij uw woning horen. Geldt dit voor u maar staat de aanhorigheid nu niet vermeld bij uw erfpachtrechten? Stuur dan een mail naar (10)(2e)@amsterdam.nl om een overstapaanbieding hiervoor te ontvangen.

Let op: het is niet mogelijk om alléén met de aanhorigheid over te stappen. Als u eerst met uw woning overstapt, kunt u later niet met de berging, tuinuitbreiding, garage of parkeerplaats overstappen. In dit geval blijft de aanhorigheid voor altijd in het voortdurende stelsel.

Huurwoning

Staat er in de bestemming van uw erfpachtrecht "huurwoning", dan zakt het BSQ-percentage met 5 (maar blijft minimaal 5%). De gemeente zal de bestemming in de erfpachtakte voor u controleren.

Energiezuinige woning

Erfpachters met een zeer energiezuinige woning kunnen korting krijgen op hun canon bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Dit moet dan wel blijken uit een EnergiePrestatieCoefficient (EPC) van 0,3 of lager. Denkt u in aanmerking te komen voor deze korting? Laat dan een EPC-berekening opmaken door een erkend en gecertificeerde energiedeskundige. Alleen op basis van deze berekening kunnen wij de korting toekennen. Bij een EPC van 0,3 of lager krijgt u een afslag op de erfpachtgrondwaarde van (10)(2b),- per m² gebruiksoppervlak voor elke hele eentiende punt dat de EPC-norm van de woning lager is dan het vertrekpunt van 0,4. Op deze wijze rekent de gemeente de investering in een energiezuinige woning toe aan de opstal en niet aan de grond.

Let op!
- Een Energielabel of EPI (Energie Prestatie Index) is géén EPC-berekening.
- De korting wordt niet gegeven op het moment dat er subsidie is/wordt verstrekt voor de EPC-verlagende maatregel.

Wat staat er in de AB 2016?

Als u overstapt, worden de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016) van toepassing op uw erfpachtrecht. Hierin staan de algemene regels en voorwaarden die vanaf dan gelden voor uw erfpachtrecht. Naast de algemene bepalingen gelden ook bijzondere bepalingen voor uw erfpachtrecht.

In de AB 2016 staat onder andere:

- dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht
- wat in de 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.

In de voorbeeldaanbieding in de bijlage vindt u ook de volledige AB 2016. Wij adviseren u deze goed door te lezen.

Bijzondere bepalingen

De bijzondere bepalingen van uw huidige erfpachtrecht blijven ook na overstap gelden. Hierin staan de specifieke regels en voorwaarden die alleen voor uw erfpachtrecht gelden. Daarnaast is vanaf de overstap een aantal aanvullende bijzondere bepalingen van toepassing. U kunt deze nalezen in de voorbeeldaanbieding in de bijlage. Als deze in strijd zijn met bestaande bijzondere bepalingen dan gaan de aanvullende bijzondere bepalingen voor.

Na overstap uw erfpachtrecht wijzigen

Wanneer u bijvoorbeeld iets wilt wijzigen aan de woning, kan het zijn dat de canon wordt aangepast of dat er een aanvullende afkoopsom in rekening wordt gebracht. In artikel 20 van de AB 2016 kunt u nalezen voor welke wijzigingen van het erfpachtrecht dit geldt.

Notaris kiezen

U kiest een notaris voor de opmaak en het laten passeren van uw nieuwe erfpachtakte. Pas daarna is uw overstap naar eeuwigdurende erfpacht definitief.

Belangrijk

- De erfpachtakte moet binnen 9 maanden na een goedkeurend besluit van het gemeentebestuur bij de notaris zijn ondertekend en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.
- Als dit niet binnen deze termijn van 9 maanden gebeurt, kan de gemeente de overeenkomst tot overstap ontbinden. Vraagt u op een later moment opnieuw een aanbieding aan, dan worden de bedragen voor canon en afkoop opnieuw berekend tegen actuele waarden. Dit kan leiden tot een ander canonbedrag en een andere afkoopsom.

Kosten

Bij overstap komen de kosten van de notaris voor uw rekening. Alleen bij het afkopen van het (verlengde) tijdvak draagt de gemeente de helft van de kosten tot een maximum van (10)(2b),- (inclusief BTW). De overige kosten betaalt u zelf. De tarieven voor een notariële akte verschillen per notariskantoor. Wij adviseren u bij verschillende notariskantoren naar de tarieven te informeren.

Notaris kiezen

Wij verzoeken u vriendelijk een keuze te maken uit onderstaande lijst in verband met de vereiste aanwezige kennis van het Amsterdamse erfpachtstelsel. Voor een (verlengde) afkoop kunt u ook een notaris van buiten de Ring Amsterdam kiezen. Als u dit wilt, kunt u dit aangeven in het contactformulier op het portaal. U krijgt dan een aanbieding per mail waar u zelf uw notaris kunt invullen.

Notaris	Adres	Telefoon	Website
Notariskantoor Van Ligten & Van Ligten	MIDDENWG 1097BS		https://www.2vanligten.nl
Seinstra van Rooij notarissen	HONTHORSTSTRAAT 1071DG		http://www.svrnotarissen.nl
Schut | van Os Notarissen N.V.	DE LAIRESSESTRAAT 1071PA		http://www.schutvanos.nl
Kasper Notariaat	HERENGRACHT 1017CH		http://kaspernotariaat.nl
Notariskantoor Spier & Hazenberg	WESTEINDE 1017ZP		http://www.spierenhazenberg.nl
Amson & Kolhoff Notarissen	AMSTERDAMSEWEG 1181BP		http://www.amsonkolhoff.nl

Schot (10)(2e) Notariaat	BUIKSLOTERMEERPLEIN (10)(2e) 1025WP		https://schotvanloon.nl
Diemer Notariaat (10)(2e) + Mokkum	MUIDERSTRAATWEG (10)(2e) 1111PS		http://diemernotariaat.nl
(10)(2e) van Heel Notariaat	ORANJE NASSAULAAN 10)(2e 1075AM		https://www.dudokvanheelnotariaat.com
Sterel Van Lenning Notarissen	PROF BAVINCKLN 0)(2 1183AT		http://www.vanlenningnotariaat.nl
Notariskantoor HamansBlocks	CONCERTGEBOUWPLEIN 10)(2e 1071LL		http://hamansblocks.nl
Houthoff	GUSTAV MAHLERPLEIN 10)(2e 1082MA		http://www.houthoff.com
Buma | Algera Notariaat B.V.	PRINS HENDRIKLAAN (10)(2e) 1075AZ		http://www.banotariaat.nl
Schut (10)(2e) Notariskantoor	10)(2e HEINKADE (10)(2e) 1019HM		https://schutvandeven.nl
Actus Notarissen	STADIONWEG 10)(2e 1077TC		https://www.actusnotarissen.nl
mr M.J. (10)(2e) Notarissen N.V.	KEIZERSGRACHT (10)(2e) 1017DW		https://meijernotarissen.nl
NautaDutilh N.V.	STRAWINKSYLAAN (10)(2e) 1077XV		https://www.nautadutilh.com/nl
10)(2e Van Overbeek notariaat	KONINGINNEWEG 10)(2e 1075EB		http://www.kuinvanoverbeek.nl
Ploeg notariaat B.V.	VAN BAERLESTRAAT (10)(2e) 1071BE		https://ploegnotariaat.nl
Notariskantoor Bellaar c.s.	VAN DER HOOPLAAN 0)(2 1185EV		https://www.bellaar.nl
Notariskantoor (10)(2e)	DE CUSERSTRAAT 0)(2 1081CK		http://www.notariskantoorbrummelhuis.nl
Lubbers & Dijk notarissen	KONINGSLAAN 0)(2 1075AC		https://lubbers.nl
Hartman LMH N.V.	STRAWINKSYLAAN 0)(2 1077XZ		https://www.hartman-lmh.nl
Van Doorne N.V.	JACHTHAVENWEG 10)(2e, 1081KM		http://www.van-doorne.com
Advocaten Notarissen Bel.adv. Loyens & Loeff	(10)(2e). ROESKESTRAAT (10)(2e) 1076ED		https://www.loyensloeff.com
Akkermans|Meuleman Notariskantoor	POSTBUS 0)(2 1420AA		
Notariskantoor Van Zaane	BARENTSZPLEIN (10)(2e) 1013NJ		http://www.notarisvanzaane.nl
Voorneman (10)(2e) notarissen	V BOSHUIZENSTR 10)(2e 1083BA		http://www.v-g.nl
Holdinga (10)(2e) (10)(2e)	APOLLOLAAN 10)(2e 1077AS		http://www.hmknotarissen.nl
Notariaat 10)(2e (10)(2e)	SOPHIALAAN 0)(2 1075BL		http://www.notariaatelisevisser.nl
Sterel c.s., Notariaat, Estate planning & Mediation	PAASHEUVELWEG 0)(2 1105BH		http://www.sterelcs.nl
Veenhof Notariaat	ORANJE NASSAULAAN 10)(2e 1075AK		https://www.veenhofnotariaat.nl
(10)(2e) en van Tienen notarissen	WOLBRANTSKERKWEG 10)(2e 1069DA		http://www.avtn.nl

NVA Notaris	NICOLAAS BEETSSTRAAT (10)(2e) 1054XV		http://www.nvanotaris.nl
Advocaten en Notarissen CMS (10)(2e) Star Busmann	AMSTELPLEIN 1096BC		http://www.cms-dsb.com
Eversheds Sutherland (Netherlands) B.V.	DE CUSERSTRAAT (10)(2e) 1081CN		http://www.eversheds-sutherland.nl
Berger Notariaat	KEIZERSGRACHT (10)(2e) 1017ER		https://berger.amsterdam
DLA Piper Nederland N.V.	AMSTELVEENSEWEG (10)(2e) 1081JJ		https://www.dlapiper.nl
KB notarissen B.V.	PRINSES IRENESTRAAT 1077WV		https://kbnotarissen.nl
(10)(2e) Bouw- en Vastgoedrecht	VAN BOSHUIZENSTRAAT 1083BA		http://www.dudoklegal.nl
Abma Schreurs Notarissen	TT. VASUMWEG 1033SC		https://abmaschreurs.nl
Advocaten en Notarissen Simmons & Simmons LLP	CLAUDE DEBUSSYLAAN 1082MC		http://www.simmons-simmons.com
AlnovisNotaris	(10)(2e) STROZZILAAN 1083HN		http://www.alnovis.nl
Eekhoff CS Notariaat	VAN MIEREVELDSTRAAT 1071DW		http://www.eekhoffcs.nl
Herengracht Notariaat	HERENGRACHT , 1016BP		https://www.herengrachtnotariaat.nl
Notaris (10)(2e) Labordus	SCHOOLSTRAAT 1431BG		https://notarislabordus.nl
Signum Notariaat	STOMMEERWEG , 1431ET		https://www.signumnotariaat.nl
VBC Notarissen	APOLLOLN 1077AS		https://vbcnotarissen.nl
Dentons Europe LLP	GUSTAV MAHLERPLEIN 1082MA		https://dentons.boekel.com
Damsté advocaten - notarissen	OLYMPISCH STADION 1076DE		http://www.damste.nl
WestNova B.V.	WG PLN 1054SE		http://westnova.nl
CityLegal	PROF BAVINCKLN 1183AT		http://citylegal.nl
Core Notariaat	RIETLANDPARK 1019DW		https://www.core-notariaat.com
Ballentine Tax & Legal	VLIEGTUIGSTR 1059CL		
(10)(2e) en Schuttevaer Notarissen	J ISRAELSKD 1072SB		

Contactgegevens

Voor algemene informatie:
www.amsterdam.nl/erfpacht

Voor specifieke vragen over uw erfpachtrecht, neem contact op met de gemeente via:

Afdeling Erfpacht
E-mail: [redacted]@amsterdam.nl

Gemeentelijk informatienummer
Telefoon 14020 (op werkdagen tussen 8:00 en 18:00 uur)

Bijlage: Persoonlijke voorbeeldaanbieding overstap

Retouradres: Postbus [redacted] 1000 BC Amsterdam

[redacted]
ZOUTKEETSGRACHT [redacted]
1013 LC AMSTERDAM

Verstuurd naar: [redacted]@rouffaer.nl

Datum
15 januari 2021
Dossiernummer
EW1438/26
Ons kenmerk
20210115-130520-95cbde40
Behandeld door
Erfpacht & Uitgifte, Grond en Ontwikkeling, tel. 14020,
[redacted]@amsterdam.nl
Bijlagen
Financiële bijlage
Integriteitsclausule
Algemene Bepalingen 2016

Onderwerp
Voorbeeldaanbieding tot overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor het erfpachtrecht te Zoutkeetsgracht [redacted]

Geachte erfpachter,

Hierbij ontvangt u een voorbeeldaanbieding voor een overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Deze voorbeeldaanbieding heeft betrekking op het hierna omschreven erfpachtrecht. Aan de overstap verbindt de gemeente voorwaarden. In deze voorbeeldaanbieding staat wat de voorwaarden zijn en welke stappen u verder moet nemen. Leest u daarom deze voorbeeldaanbieding en de bijlagen goed door. Als u besloten hebt om over te stappen, kunt u in het Overstapportaal een definitieve aanbieding aanvragen voor één van de betaalopties.

Let op: de bedragen in de definitieve aanbieding kunnen afwijken van de bedragen in deze voorbeeldaanbieding. Aan de voorbeeldaanbieding kunnen geen rechten worden ontleend. De bedragen zijn gebaseerd op de gegevens die op dit moment bij ons bekend zijn en/of door u zijn ingevoerd. Op het moment dat u een aanvraag doet voor een aanbieding, worden uw gegevens gecontroleerd en dan wordt een definitieve afkoopsom of canon berekend.

Uw aanvraag gaat over het volgende erfpachtrecht:

Woning

Plaatselijke aanduiding	Zoutkeetsgracht [redacted]
Kadastrale aanduiding	ASD09/M/ [redacted]

	ASD09/M (10)(2e)
Dossiernummer	EW1438/26
Algemene Bepalingen	AB1966 (afkoop, -)
Datum einde tijdvak	15 mei 2040
Bestemming	Woning, die slechts als zodanig mag worden gebruikt.

Overstap vindt plaats op basis van de 'Overstapregeling voor voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017.'

Erfpachtvoorwaarden

Ingangsdatum overstap

De ingangsdatum van de overstap is de datum waarop de notariële akte met betrekking tot de overstap wordt getekend.

Algemene bepalingen

Algemene bepalingen zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die op het betreffende 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.

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(en) van toepassing zijn gelden na de overstap ook voor de eeuwigdurende erfpachtrechten. Daarnaast zijn ook de volgende aanvullende bijzondere bepalingen vanaf de overstap naar eeuwigdurende erfpacht op uw erfpachtrecht van toepassing.

De bestemming en de maximaal toegestane vloeroppervlakte* van het erfpachtrecht luiden: Woning, die slechts als zodanig mag worden gebruikt.

Uw woning heeft maximaal 134 m² gebruiksoppervlakte (GO).

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:

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;
Artikel 3 van de Algemene Bepalingen 2016 niet van toepassing is;
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.

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.

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.

In de definitieve aanbieding wordt eventueel een extra toelichting op de bijzondere bepalingen toegevoegd, afhankelijk van de bijzondere bepalingen die voor uw erfpachtrecht gelden.

* 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).

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

Financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht die blijven gelden tot en met datum einde tijdvak

Vanaf de ingangsdatum van de overstap zijn de Algemene Bepalingen 2016 op uw erfpachtrecht(en) van toepassing. De financiële voorwaarden verbonden aan het betreffende voortdurende erfpachtrecht blijven echter van toepassing tot op het moment dat het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd, zoals hieronder aangeduid, met uitzondering van de vervaldata. De twee vervaldata zoals op uw erfpachtrecht van toepassing waren, worden aangepast. In plaats van twee halfjaarlijkse vervaldata is de gehele canon verschuldigd op 1 januari van elk jaar. Ook vindt een eventuele aanpassing van de canon plaats per 1 januari volgend op de oorspronkelijke datum dat de aanpassing zou plaatsvinden, met uitzondering van de rechten met de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 met een betalingsregime van 10 en 25 jaar vaste canon. Deze erfpachtrechten behouden hun oorspronkelijke aanpassingsdata. U ondervindt geen financieel nadeel van deze wijziging.

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 mei 2040.

Financiële voorwaarden voortdurend erfpachtrecht, woning	
Betalingsregime	Canon afgekocht
Erfpachtgrondwaarde voortdurende erfpacht	(10)(2b)
Datum einde tijdvak voortdurende erfpachtrecht	15 mei 2040

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.

Financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht welke gelden vanaf ingangsdatum overstap.

Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht stellen we een erfpachtgrondwaarde vast. De aanvangscanon 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 aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar (conform artikel 7 lid 4 en volgende van de Algemene Bepalingen 2016).
Deze aan de inflatie aangepaste canon is pas verschuldigd vanaf 16 mei 2040, 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 het geval zijn bij een bestemmingswijziging.

U hebt de canon voor de periode tot en met 15 mei 2040 afgekocht. Bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht hebt u de keuze uit de volgende betalingsopties.

Optie 1: Overstappen met jaarlijkse canonbetaling

De eeuwigdurende canon bij overstap hebben we vastgesteld op (10)(2b).
Dit canonbedrag is gebaseerd op een erfpachtgrondwaarde van (10)(2b), een canonpercentage van 2,39% en een overstappremie van 35%.

Deze eeuwigdurende jaarlijkse canon is vanaf 1 januari 2018 aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar. De inflatie was in 2018 1,1%, in 2019 1,7% en is in 2020 2,7%. Vanaf 16 mei 2040 is de aldus aan de inflatie aangepaste, eeuwigdurende canon verschuldigd.

Tot en met 15 mei 2040 bent u geen canon verschuldigd, omdat deze canon al is afgekocht. Na de overstap wordt de canon (zowel de voortdurende canon als de eeuwigdurende canon) niet meer aangepast, tenzij er op uw verzoek een wijziging van het erfpachtrecht

plaatsvindt op grond van artikel 20 van de Algemene Bepalingen 2016.

Optie 2: Overstappen met afkoop van alleen eeuwigdurende canon

U kunt de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht op het moment van overstap direct afkopen. De afkoopsom bedraagt (10)(2b) en moet bij het tekenen van de notariële akte betaald zijn. U koopt alleen de canonbetalingen voor eeuwigdurende erfpacht vanaf 16 mei 2040 af. Tot en met 15 mei 2040 bent u geen canon verschuldigd, omdat deze canon al is afgekocht. Na de overstap wordt de betaalde afkoopsom niet meer aangepast, tenzij er op uw verzoek een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt op grond van artikel 20 van de Algemene Bepalingen 2016.

Optie 3: Overstappen met afkoop van huidige en eeuwigdurende canon

Uw huidige tijdvak is al afgekocht. Deze optie is dus niet beschikbaar.

Financiële gegevens per betaaloptie

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

Bij het aanvragen van een definitieve aanbieding kiest u voor een van de betaalopties. De keuze die u maakt geldt niet alleen voor u maar ook voor eventuele kopers van uw erfpachtrecht (rechtsopvolgers). Daarna is veranderen van betaalwijze niet meer mogelijk. Wel kunt u (of uw rechtsopvolger) als u nu kiest voor canonbetaling, op elk moment alsnog kiezen voor afkoop van de canon.

Optie 1: Overstappen met jaarlijkse canonbetaling	
Jaarlijks aan inflatie aan te passen eeuwigdurende canon gebaseerd op een erfpachtgrondwaarde van (10)(2b), een canonpercentage van 2,39% en een overstappremie van 35%, verschuldigd vanaf 16 mei (10)(2b)	(10)(2b)
Vervaldatum/aanpassingsdatum	1 januari van ieder jaar

Optie 2: Overstappen met afkoop van alleen eeuwigdurende canon	
Afkoop van de eeuwigdurende canon voor eeuwigdurende erfpacht vanaf 16 mei (10)(2b)	(10)(2b)

Optie 3: Overstappen met afkoop van huidige en eeuwigdurende canon
Uw huidige tijdvak is al afgekocht. Deze optie is dus niet beschikbaar.

In de financiële bijlage hebben we de berekening van bovenstaande betaalopties uitgelegd. Daar vindt u ook een toelichting op alle betaalopties waaruit u kon kiezen. De financiële bijlage maakt onderdeel uit van deze aanbieding. Als u kiest voor (een vorm van) afkoop, dan moet de afkoopsom bij het tekenen van de notariële akte zijn betaald.

Slotbepalingen

Integriteitsclausule

Op deze aanbieding (overeenkomst) is de integriteitsclausule van de gemeente van toepassing. De integriteitsclausule wordt als bijlage aan deze aanbieding gehecht en maakt onderdeel uit van deze aanbieding. Als u de definitieve aanbieding accepteert, accepteert u ook de integriteitsclausule.

Geldigheid aanbieding

De definitieve aanbieding is 6 maanden geldig, daarna vervalt deze aanbieding. Wilt u daarna alsnog overstappen, dan kunt u een nieuwe aanvraag indienen.

Acceptatie

Wij doen u een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Als u de notaris hebt gekozen en de definitieve aanbieding 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 overstap naar eeuwigdurende erfpacht moet binnen 9 maanden na een goedkeurend besluit van het gemeentebestuur zijn vastgelegd in een notariële akte en zijn ingeschreven bij het Kadaster. Voor het opmaken van de erfpachtakte 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). De kosten van de akte tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht zijn voor uw rekening. Als u niet binnen 9 maanden meewerkt aan het tekenen van de akte is de gemeente bevoegd de overeenkomst tot overstap te ontbinden. In het Persoonlijk Informatiepakket is een lijst opgenomen met alle notarissen waaruit u kunt kiezen.

Wat kunt u nu doen?

Wij raden u aan deze voorbeeldaanbieding te bespreken met uw mede-erfpachters en een financieel adviseur. Lees ook het Persoonlijk Informatiepakket goed door. Als u ervoor kiest om over te stappen, kunt u via het Overstapportaal een definitieve aanbieding aanvragen voor één van de betaalopties. **Gevolgen voor uw hypotheek**

Een overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan 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.

Verkoop vóór ondertekening overstapakte

Deze aanbieding wordt uitgebracht onder de ontbindende voorwaarde dat u, voor het passeren van de overstapakte, uw erfpachtrecht(en) verkoopt en levert aan een derde.

De overeenkomst tot overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, dan wel het afkopen van de canon van het (verlengde) tijdvak is dus ontbonden zodra het erfpachtrecht is overgedragen.

Hebt u nog vragen?

Met vragen kunt u mailen naar [redacted](10)(2e)@amsterdam.nl of bellen met 14020. Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

BIJLAGE 1: Financiële bijlage overstap naar eeuwigdurende erfpacht

1 Berekening jaarlijkse canonbetaling

Let op: de bedragen in de definitieve aanbieding kunnen afwijken van hieronder genoemde bedragen.

Toelichting berekening canon overstap	
A: WOZ-waarde (peiljaar: [redacted](10)(2b)	
B: BSQ (peiljaar: 2017)	38%
C: Grondwaarde (**A x B**)	[redacted](10)(2b)
D: Depreciatiefactor	10%
F: Erfpachtgrondwaarde (**C-D**)	[redacted](10)(2b)
G: Actueel canonpercentage	2,39% (prijspeil: 2017)
H: Overstappremie	35%
I: Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht	[redacted](10)(2b)

(F x G) - H (prijspeil (10)(2b))	(Deze canon wordt jaarlijks aangepast met de daadwerkelijke inflatie van het voorafgaande jaar, voor het eerst vanaf 1 januari 2018.)
Ingangsdatum nieuwe jaarlijkse canon	16 mei 2040

Het kan zijn dat een letter uit onderstaande uitleg ontbreekt in bovenstaande tabel. Dit betekent dat de financiële waarde, die bij die letter hoort, niet geldt voor de berekening van uw canon of uw afkoopsom.

WOZ-waarde:
De waarde van de onroerende zaak die door de gemeente wordt vastgesteld in overeenstemming met de Wet Waardering Onroerende Zaken.

Bij overstapaanvragen gedaan vóór 8 januari 2020 wordt de WOZ-waarde van belastingjaren 2015 (prijspeildatum 1 januari 2014) of 2016 (prijspeildatum 1 januari 2015) gebruikt. De laagste WOZ-waarde wordt gebruikt. De wettelijke grondslag voor de waardebepaling is de waarde van de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak als deze zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger deze onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen (Voor de precieze grondslagen van de waardebepalingen in het kader van de wet Waardering Onroerende Zaken zie: http://wetten.overheid.nl/BWBR0007119/2016-10-01#HoofdstukIII).

Buurtstraatquote (BSQ):
De BSQ drukt het “grondaandeel” in de woningwaarde uit. De BSQ wordt per buurt/straat berekend in het gemeentelijke grondprijsbeleid.

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

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.

Korting EPC:
Voor elk een tiende punt dat de EPC-waarde lager is dan 0,4 krijgt u (10)(2b),- per m² gebruiksoppervlak korting op de erfpachtgrondwaarde. De gehanteerde erfpachtgrondwaarde kan nooit lager worden dan 5% van de WOZ-waarde.

Erfpachtgrondwaarde:
De waarde die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon, en is vastgesteld waarbij rekening is gehouden 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.

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

Overstappremie:
Korting op het canonbedrag.Voor overstapaanvragen die vóór 8 januari 2020 zijn ingediend geldt een korting van 35%. Na die datum bedraagt de korting 25%.

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

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.

Huurwoning:
Als in de erfpachtakte de bestemming huurwoning is opgenomen, wordt de BSQ met 5 procentpunt verlaagd, met dien verstande dat de BSQ nooit lager wordt dan 5%.

2 Toelichting berekening afkoopsom

De ingangsdatum van de canon voor eeuwigdurende erfpacht is: 16 mei 2040.

De afkoopsom voor de canon voor het eeuwigdurende opvolgende tijdvak, dus vanaf de ingangsdatum van de canon voor het eeuwigdurende opvolgende tijdvak (welke hierboven is aangeduid), wordt bepaald door:

- De eeuwigdurende canon bij overstap die geldt op basis van de voorwaarden op 1 oktober 2017. De afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht blijft tot en met 7 januari 2020 hetzelfde.
- Het aantal jaren tussen 1 oktober 2017 en de ingangsdatum van de canon voor eeuwigdurende erfpacht, welke hierboven is aangeduid
- De gemeentelijke discontovoet en de verwachte aanpassing van de canon.

Hierbij geldt: de afkoopsom voor 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).

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 (een vorm van) afkoop, dan moet de afkoopsom bij het tekenen van de notariële akte zijn betaald. In geval 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. De canon die is betaald na de rekendatum (drie maanden na de aanvraagdatum) wordt verrekend en terugbetaald. De gemeente zorgt ervoor dat het bedrag aan teveel betaalde canon van het voortdurende erfpacht, wordt terugbetaald als de overstap is afgerond en de akte is getekend bij de notaris.

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

Bijlage: 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 de aanbieding te accepteren stemt u in met deze integriteitsclausule.

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/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/.
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.
Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:

- 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;
- het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;
- het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

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;
Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
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.
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.
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).
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.
De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)over-een-komst 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.
De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)over-een-komst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeen-komst 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 verkregen 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)over-eenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.
Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding ofwel 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.
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.
Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

Bijlage: Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016

Amsterdam

Meer informatie

Kijk op **www.amsterdam.nl/erfpacht**.

Stuur een mail naar (10)(2e) **@amsterdam.nl**

Of (10)(2e) 14020

Postadres

Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling
Postbus (10)(2e) 1000 BC Amsterdam

Publicaties aanvragen

Deze en andere publicaties kunt u downloaden via **www.amsterdam.nl/erfpacht**.

De informatie op deze pagina's is bedoeld om in algemene zin voorlichting te geven over erfpacht. Juridische toepassing wordt slechts gegeven aan de door het gemeentebestuur vastgestelde besluiten op erfpachtgebied. Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.

Uitgave

Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling

Vormgeving

DSGN.FRM

Inhoud

Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam

ALGEMEEN
artikel 1 - Erfpacht in Amsterdam
artikel 2 - Definities
UITGIFTE
artikel 3 - Uitgifte in Erfpacht
artikel 4 - Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel
artikel 5 - Overdracht voor ingebruikname
artikel 6 - Lasten en belastingen
FINANCIEEL
artikel 7 - Canon
artikel 8 - Afkoop van de canon
BEHEER
artikel 9 - Gebruik overeenkomstig de bestemming

artikel 10 - In stand houden van de opstallen
artikel 11 - Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht
artikel 12 - Ondererfpacht
artikel 13 - Gedoogplichten
artikel 14 - Risico bij verslechterde staat van de onroerende zaak
artikel 15 - Aansprakelijkheid en bijstaan in een geding
artikel 16 - Overdracht van het erfpachtrecht
artikel 17 - Niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter
artikel 18 - Boete
artikel 19 - Herstel door de gemeente
WIJZIGING ERFPACHTRECHT
artikel 20 - Voorwaarden bij het verlenen van vrijstelling of toestemming
artikel 21 - Uitvoering overeenkomst tot wijziging erfpachtrecht
BEËINDIGING
artikel 22 - Geen beëindiging door de erfpachter
artikel 23 - Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon
artikel 24 - Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon
artikel 25 - Beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang
artikel 26 - Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang
SLOTBEPALINGEN
artikel 27 - Betalingen
artikel 28 - Deskundigen
artikel 29 - Hoofdelijke verbondenheid
artikel 30 - Vertegenwoordiging
artikel 31 - Ontruiming
artikel 32 - Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding
artikel 33 - Mededelingen
artikel 34 - Woonplaatskeuze
artikel 35 - Kosten die verband houden met notariële akte
artikel 36 - Algemene Termijnenwet
artikel 37 - Citeertitel

Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam

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 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

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

afkoopsom:

een eenmalig te betalen bedrag dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s);

Algemene Bepalingen:

de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;

artikel

een artikel van de Algemene Bepalingen;

bijzondere bepalingen:

de bepalingen die gelden in aanvulling op, naast of in afwijking van de Algemene Bepalingen zoals vermeld in de erfpachtakte;

canon

het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;

canonpercentage:

het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt;

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;

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;

erfpachtrecht:

het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

onroerende zaak:

de grond met de eventueel daarop/daarin aanwezige of te bouwen opstallen of het appartementsrecht;

openbare registers:

de openbare registers waarin de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) onder andere zakelijke rechten vastlegt;

opstallen:

gebouwen, werken en beplantingen;

perceel:

de onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven;

uitgifte in erfpacht:

de eerste keer dat een perceel in erfpacht wordt uitgegeven;

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

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.

Inhoud akte van vestiging

In de akte van vestiging staat in ieder geval:
de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
een verwijzing naar de Algemene Bepalingen;
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;

de financiële voorwaarden, waaronder:
het canonbedrag,
het bijbehorende canonpercentage en
de erfpachtgrondwaarde;
de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
de data waarop de canon moet zijn betaald;
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.
het bedrag van de afkoopsom, in geval van afkoop van de canon overeenkomstig artikel 8.

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:
de vestiging van het erfpachtrecht, of
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.

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:
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;
[redacted] is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
[redacted] is van andere bijzondere lasten en beperkingen die de overeengekomen bouw, de verdere inrichting en ingebruikname van het perceel verhinderen of beperken;
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 [redacted] 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

De erfpachter is verplicht om, onder de voorwaarden en binnen de termijnen die staan in de erfpachtakte:
het perceel te bebouwen volgens het bouwplan dat de gemeente heeft goedgekeurd;
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;
het perceel in gebruik te nemen. Dat gebruik moet overeenkomen met de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte;
het perceel op behoorlijke wijze van de openbare weg en/of de aangrenzende percelen af te scheiden en afgescheiden te houden.

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

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.

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

De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop het erfpachtrecht ingaat. Voor de betaling van de canon geldt wat is bepaald in artikel 27.

De canon bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde die bij uitgifte is vastgesteld, te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

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.

De canon wordt jaarlijks aan de inflatie aangepast. 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. De gemeente berekent de geïndexeerde canon door de geldende canon te vermenigvuldigen met een aanpassingsfactor.

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

In deze formule wordt verstaan onder:

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

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

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.

De gemeente stelt jaarlijks de aanpassingsfactor vast en maakt deze algemeen bekend. Deze aanpassingsfactor geldt in beginsel voor één kalenderjaar.

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.

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.

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

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.

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.

De gemeente berekent de afkoopsom volgens een algemeen bekend gemaakte instructie.

De afkoopsom die door de erfpachter wordt voldaan, wordt vastgelegd bij notariële akte. In deze akte staat in ieder geval:
de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;

het bedrag van de canon;
het bedrag van de afkoopsom;
de kwijting die de gemeente aan de erfpachter verleent voor betaling van de afkoopsom.

IV BEHEER

artikel 9 - Gebruik overeenkomstig de bestemming

De erfpachter is verplicht het perceel te gebruiken overeenkomstig de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte.
Het is de erfpachter in ieder geval niet toegestaan:
het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of bijna niet te gebruiken;
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.
Als de erfpachter in strijd handelt met lid 1 en/of lid 2, is de gemeente bevoegd om van de erfpachter te vorderen:
onmiddellijke opheffing van de overtreding, en
ongedaan making van de daardoor ontstane schade.
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.
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

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.
Het is de erfpachter niet toegestaan de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of de vloeroppervlakte van de opstallen te wijzigen.
De erfpachter is verplicht de opstallen geheel of gedeeltelijk te herbouwen als deze door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan.
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.
De vrijstelling zoals bedoeld in lid 4 voor een vergroting van de in de erfpachtakte vastgelegde vloeroppervlakte, wordt in beginsel verleend als:
sprake is van een erfpachtrecht dat in de erfpachtakte uitsluitend is bestemd tot ‘wonen’, en
de erfpachter tevens bewoner is, en
de woning tenminste vier jaar bewoond is, en
het aantal woningen niet wijzigt.
Bij deze vrijstelling wordt de canon niet herzien.

artikel 11 - Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht

De erfpachter is met betrekking tot het erfpachtrecht niet bevoegd:
tot splitsing in erfpachtrechten;
tot splitsing in appartementsrechten;
tot samenvoeging met een ander erfpachtrecht;
tot het scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties, of
tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of participaties.
Wat hiervoor in dit lid is opgenomen geldt ook voor rechten die betrekking 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.
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.
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.
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.
De inhoud van dit artikel is voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

artikel 12 - Ondererfpacht

De erfpachter is niet bevoegd de zaak waarop het erfpachtrecht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven.
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

De erfpachter is verplicht om op, in, aan of boven het perceel te gedogen en toe te laten:
de aanwezigheid van inrichtingen en voorzieningen voor openbare en/ of communicatiedoeleinden zoals openbare verlichting, rioleringen en leidingen/netwerken voor het transport van gas, water, warmte/koude, elektriciteit, telefonie, kabeltelevisie, data en dergelijke;
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.
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

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:
bodemverontreiniging, of
een andere oorzaak
die niet aan de gemeente is toe te rekenen.

artikel 15 - Aansprakelijkheid en bijstaan in een geding

De erfpachter is na de ingangsdatum van het erfpachtrecht aansprakelijk voor schade van derden die is ontstaan door of direct samenhangt met:
bodemverontreiniging, of
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.
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:
datgene wat bepaald is met betrekking tot artikel 3, lid 2, onder a tot en met h;
wijzigingen die na de vestiging van het erfpachtrecht in de erfpachtakte(n) zijn vastgelegd, en
eventuele verplichtingen van de erfpachter zoals bedoeld in artikel 32.

artikel 17 - Niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter

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.
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.
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.
Als de erfpachter niet aan zijn betalingsverplichting voldoet, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

artikel 18 - Boete

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.
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.
Als de canon eeuwigdurend is afgekocht, wordt de boete bepaald alsof er sprake is van een periodieke canon.
De gemeente kan een boete geheel of gedeeltelijk kwijtschelden of terugbetalen als zij meent dat daarvoor een reden is.
De kosten van het innen van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

artikel 19 - Herstel door de gemeente

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.
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.
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.
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 kosten.
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

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.
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.

De gemeente geeft alleen een gevraagde vrijstelling of toestemming als:
het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
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.
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.
Als de afwijking van de in lid 1 bedoelde verplichtingen, verboden en termijnen betrekking heeft op:
een gevraagde vrijstelling of toestemming met het oog op een wijziging van de bebouwing, bestemming of het gebruik of met het oog op een splitsing zoals bedoeld in artikel 11, wordt de herziene canon berekend door toepassing van de formule:

$$A + (B - C) \times D$$

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.

een gevraagde vrijstelling of toestemming die anders is dan bedoeld onder lid 4a, wordt de nieuwe canon berekend door toepassing van de formule:

$$X \times Y$$

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.

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.
De gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:
met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik is gestart, of
van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan worden gemaakt.

artikel 21 - Uitvoering overeenkomst tot wijziging erfpachtrecht

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.
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.
In de in lid 2 bedoelde notariële akte staat in ieder geval:
de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
de bedragen van de eventuele canonverhoging en van de eventuele aanvullende afkoopsom als de verhoging van de canon eeuwigdurend is/ wordt afgekocht;
de eventuele verhoging van de erfpachtgrondwaarde;

de canon na wijziging;
de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
de bestemming en het toegestane gebruik;
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

De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen als de erfpachter:
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
in verzuim is de canon twee jaar achter elkaar te betalen.
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.
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.
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.
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.
Het besluit van de gemeente tot beëindiging van het erfpachtrecht en de opzegging aan de erfpachter hebben geen rechtsgevolgen als:
vóór de dag waarop het erfpachtrecht eindigt de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen, en
vóór die dag alle onder lid 2 genoemde kosten, boetes, rente en schade worden vergoed aan de gemeente.
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

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.
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.
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.
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 ongedaan te worden gemaakt en zijn voor de vergoeding (10)(2e) op de voet van deze bepaling uitgesloten.

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.
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:
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,
de kosten die de gemeente heeft gemaakt in verband met het vorderen van de nakoming van de verplichtingen/betalingen van de erfpachter,
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
de kosten die voor rekening van de gemeente komen in verband met de verkoop.
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:
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
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.
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.
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.
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

De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen om redenen van algemeen belang.
De beëindiging vindt plaats door opzegging van het erfpachtrecht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
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.
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.
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.
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

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.
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.
Aan de erfpachter wordt niet vergoed:

de waarde van datgene wat in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand is gebracht;
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.

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.

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.

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.

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. 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.

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

Alle betalingen door de erfpachter vinden plaats op een wijze die de gemeente aangeeft.

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.

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.

Als de erfpachter niet of niet tijdig betaalt, is hij vanaf de vervaldag een vertragingsrente verschuldigd. Deze vertragingsrente wordt als volgt berekend:

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;
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).

Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:

boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 18;
rente(n) verschuldigd overeenkomstig lid 4 van dit artikel;
andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het erfpachtrecht heeft;
de canon of de afkoopsom.

artikel 28 - Deskundigen

Als in deze bepalingen sprake is van deskundigen, gaat het om een aantal van drie.

Als de gemeente of de erfpachter het voornemen heeft om:

de schadeloosstelling zoals bedoeld in artikel 13,
de hoogte van het bedrag zoals bedoeld in artikel 19, of
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 vaststelling door een bevoegde rechter. Als de erfpachter die mogelijkheid niet benut tijdens deze termijn, stemt hij in met waardebepaling door deskundigen.
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.
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.
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.
De deskundigen stellen vervolgens hun advies vast met inachtneming van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn.
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.
De gemeente en de erfpachter betalen ieder de helft van de kosten voor het advies van deskundigen.
In afwijking van lid 8 onder a betaalt de gemeente de volledige kosten van deskundigen in geval van beëindiging om redenen van het algemeen belang.
In afwijking van lid 8 onder a betaalt de erfpachter de volledige kosten van deskundigen in geval van beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter en/of wanbetaling van de canon.

artikel 29 - Hoofdelijke verbondenheid

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 verbonden- heid is wat betreft de canon geen sprake als het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten. De canon is dan volgens deze splitsing verdeeld.
De verplichtingen die voor de erfpachter uit het erfpachtrecht voortvloeien zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.
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

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.
Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onmiddellijk schriftelijk worden gemeld aan de gemeente.
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

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.
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.
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:
overdracht van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan, of
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 erfpachtrecht schriftelijk gedaan. Ook worden alle vorderingen schriftelijk ingesteld.

artikel 34 - Woonplaatskeuze

De erfpachter of de vertegenwoordiger zoals bedoeld in artikel 30, moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is.
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.
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.
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.