Gemeente Amsterdam

Kabinet

Het derde concept van de AB 2016 dd 18 augustus 2015 tbv integrale check

Dit is een concept dat nog niet openbaar is. Ga daarom zorgvuldig met dit document om.

Concept AB 2015 versie 17 augustus 2015

Inhoudsopgave

I. Algemeen
Artikel Erfpacht in Amsterdam
Artikel Begrippenlijst

II. Uitgifte
Artikel Uitgifte in erfpacht
Artikel Overdracht voor ingebruikneming
Artikel Lasten en belastingen

III. Financieel
Artikel Canon
Artikel Vooruitbetaling canon

IV. Beheer
Artikel Gebruik overeenkomstig de bestemming
Artikel Instandhouding van de opstallen
Artikel Gedoogplichten
Artikel Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak
Artikel Aansprakelijkheid en bijstaan in geding
Artikel Overdracht erfpacht
Artikel Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter
Artikel Boete
Artikel Herstel door de gemeente

V. Herziening van de canon in geval van wijziging van de erfpacht
Artikel Bestemmings-en bebouwingswijziging

VI. Splitsen en samenvoegen
Artikel Splitsen en samenvoegen van de erfpacht

VII. Ondererfpacht
Artikel ondererfpacht

VIII. Beëindiging
Artikel Geen beëindiging door erfpachter
Artikel Beëindiging wegens tekortkoming door erfpachter
Artikel Beëindiging wegens wanbetaling van de canon

Artikel Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling
Artikel Deskundigen

IX. Slotbepalingen
Artikel Betalingen
Artikel Hoofdelijke verbondenheid
Artikel Vertegenwoordiging
Artikel Ontruiming
Artikel Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding
Artikel Mededelingen
Artikel Woonplaatskeuze
Artikel Notariële kosten
Artikel Algemene Termijnenwet
Artikel Bijlagen en toelichtingen
Artikel Citeertitel

I. ALGEMEEN

Artikel Erfpacht in Amsterdam

De gemeente Amsterdam geeft percelen uit in eeuwigdurende erfpacht. Ze neemt daarbij deze Algemene Bepalingen in acht en verklaart ze van toepassing. In aanvulling, naast of in afwijking daarop zal de gemeente voor elke uitgifte met de erfpachter de bijzondere bepalingen overeenkomen. Deze gaan onder andere over de bestemming en het gebruik van het perceel.

Artikel Begripsomschrijvingen

a. **afkoopsom:**
een éénmalige betaling van de nog niet vervallen canon op basis van de bestemmingen en bebouwingen die in de erfpachtakte staan.

b. **Algemene Bepalingen:**
de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;

c. **Erfpachtakte:**
de akte van het erfpachtrecht waarin de rechten en plichten voortvloeiend uit het erfpachtrecht zijn vastgelegd. Hieronder vallen alle akten waarin de rechten en plichten die uit het erfpachtrecht voortvloeien worden gewijzigd.

d. **artikel:**
een artikel van de Algemene Bepalingen;

e. **bijzondere bepalingen:**
de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen geldende bepalingen, vermeld in de Erfpachtakte. *Indien de Algemene Bepalingen strijdig zijn met de bijzondere bepalingen gaat het in de bijzondere bepalingen gestelde voor;*

f. **canon:**
de periodiek door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor het erfpachtrecht;

g. **canonpercentage**
het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon.

h. **erfpachtrecht**
het zakelijk recht van erfpacht, zoals omschreven in de erfpachtakte,(alsmede het onverdeeld aandeel daarin);

i. **Erfpachtgrondwaarde:**
de tussen de gemeente en de erfpachter overeengekomen waarde 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.

j. Perceel:
de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak.

k. onroerende zaak:
- de grond met de eventueel daarop/daarin aanwezige opstallen
- of het appartementsrecht

waarop de erfpacht is gevestigd;

l. opstallen
gebouwen, werken en beplantingen;

m. openbare registers:
de openbare registers waarin de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers onder andere zakelijke rechten vastlegt;

n. Vloeroppervlakte:
het aantal vierkante meters, berekend volgens normblad NEN 2580.Voor woningen is de standaard het gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen is dit bruto vloeroppervlakte (BVO);

o. uitgifte in erfpacht:
eerste keer dat een perceel in erfpacht wordt uitgegeven, mede de heruitgifte in erfpacht, danwel de uitbreiding.

Artikel 2: begripsomschrijvingen
II. UITGIFTE

Artikel Uitgifte in erfpacht

1. *Vestiging erfpachtrecht*

De uitgifte in eeuwigdurende erfpacht gebeurt bij akte van vestiging. De akte wordt verleden door een notaris die in Amsterdam is gevestigd. De gemeente kiest de notaris na overleg met de erfpachter.

2. *Inhoud erfpachtakte*

In de akte van vestiging staat in ieder geval:

a. de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en het adres, zover dat bekend is;
b. een verwijzing naar de Algemene Bepalingen;
c. de bijzondere bepalingen, die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
   1° de aanvaarding van het perceel;

2° de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing
3° de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;

d. de financiële voorwaarden, waaronder de canon waarvoor de erfpachter heeft gekozen , het canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde. Die waarde is vastgesteld op basis van de hiervoor bedoelde bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel;

e. de ingangsdatum van het erfpachtrecht;

f. de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn betaald;

g. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris in de gemeente Amsterdam. Deze woonplaatskeuze geldt alleen als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft;

h. het bedrag van de afkoopsom als op basis van artikel [..] de canon van het erfpachtrecht bij vooruitbetaling is voldaan;

3. *Aan de akte van vestiging te hechten bodemonderzoek*

Aan de akte van vestiging wordt een bodemonderzoek gehecht. Dit onderzoek geeft een representatief beeld van de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging in het perceel tijdens de vestiging van het erfpachtrecht. Deze nulmeting geldt tijdens de looptijd van het erfpachtrecht als uitgangspunt. Als de erfpachter het perceel al voor de vestiging van het erfpachtrecht in gebruik heeft genomen, geldt de milieuhygiënische staat op de datum van ingebruikname als nulmeting.

4. *Leveringsverplichting*

a. Onverminderd de inhoud van de aanbieding, is de gemeente verplicht om de erfpachter een erfpachtrecht te leveren, dat:
1° onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
2° niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
3° vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
4° vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die de bouw, de verdere inrichting en ingebruikname van het perceel verhinderen of beperken.

b. Om te voldoen aan de terreinspecificatie uit de aanbieding, moet het perceel bij aflevering:
1° in milieuhygiënisch opzicht geschikt zijn voor de bestemming. Dat wil zeggen, dat het perceel voldoende vrij is van stoffen die volgens de dan heersende opvattingen en met het oog op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren;
2° behoorlijk ontwaterd zijn;
3° zijn opgehoogd als dat nodig mocht zijn.

c. De gemeente staat niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

Artikel Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel

5. De erfpachter is verplicht om, onder de voorwaarden en binnen de termijnen die staan in de akte van vestiging:
   a. het perceel te bebouwen volgens het bouwplan dat de gemeente heeft goedgekeurd;
   b. het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze in te richten en ingericht te houden volgens de bestemming en het gebruik die staan in de akte van vestiging;
   c. het perceel en de eventuele opstallen in gebruik te nemen. Dat gebruik moet overeenkomen met de bestemming en het gebruik die staan in de akte van vestiging.
   d. het perceel op behoorlijke wijze van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;

6. De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor een of meer van de in lid 1 onder a tot en met c genoemde verplichtingen. Dat geldt ook voor de gestelde voorwaarden en termijnen in de akte van vestiging. De gemeente kan aan een vrijstelling voorwaarden of een termijn verbinden. Daaronder valt ook de herziening van de canon als bedoeld in artikel [..].

Artikel Overdracht voor ingebruikname

1. Tot de erfpachter voldaan heeft aan de verplichtingen die staan in artikel 4 lid 1, is hij zonder toestemming van de gemeente niet bevoegd zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen. Dat geldt ook als hij een beperkt recht wil vestigen waardoor derden het gebruik krijgen van het perceel
2. Als de gemeente toestemming geeft, kan zij daaraan voorwaarden en/of een termijn verbinden. Daaronder valt ook de herziening van de canon als bedoeld in artikel[..].

Artikel Lasten en belastingen

Alle gewone en buitengewone lasten met betrekking tot het perceel zijn voor rekening van de erfpachter met ingang van de datum dat de akte van vestiging is verleden. Als het perceel vóór het verlijden van de akte in gebruik is genomen, geldt die datum als ingangsdatum. Onder deze lasten vallen onder andere de belastingen en heffingen die op het perceel worden geheven.

III. FINANCIEEL

Artikel Canon

1. De erfpachter is aan de gemeente periodiek een canon verschuldigd als vergoeding voor het gebruik van het perceel.

2. De gemeente en de erfpachter komen de canon bij vestiging van het erfpachtrecht overeen. De canon wordt berekend als een percentage van de erfpachtgrondwaarde die geldt op het moment van uitgifte.

3. De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop het erfpachtrecht ingaat.

4. De erfpachter moet de canon voldoen op een wijze die de gemeente bepaalt.

5. Bij vestiging van het eeuwigdurende erfpachtrecht heeft de erfpachter eenmalig de mogelijkheid om te kiezen voor een indexcanon of een vaste canon. Hierbij wordt verstaan onder:
   a. de indexcanon , een canon die:
   - jaarlijks wordt aangepast (geïndexeerd) aan de inflatie zoals in de leden 6 tot en met 8 is bepaald;
   - wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde die bij vestiging is vastgesteld, te vermenigvuldigen met het canonpercentage dat dan geldt voor de indexcanon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt. Bij de vaststelling houdt zij ermee rekening dat de canon jaarlijks wordt geïndexeerd.

   b. de vaste canon, een canon die:
   - tijdens de looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht niet wordt aangepast aan de inflatie, en
   - wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde die bij vestiging is vastgesteld, te vermenigvuldigen met het canonpercentage dat dan geldt voor de vaste canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt. Bij de vaststelling houdt zij ermee rekening dat de canon niet wordt geïndexeerd.

6. De keuze van de erfpachter voor de indexcanon of de vaste canon ligt vast voor de gehele looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht. Wel heeft de erfpachter het recht om de canon in één keer voor de gehele looptijd vooruit te betalen volgens art.7.

7. Nadat de canon is vastgesteld op basis van lid 5a of 5b van dit artikel, kan de canon worden aangepast als gevolg van wijzigingen in het erfpachtrecht, zoals bedoeld in artikel ….

8. De indexcanon wordt jaarlijks aan de inflatie aangepast. De inflatie wordt bepaald aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer. Dit cijfer geeft het prijsverloop weer van het pakket goederen en diensten dat alle huishoudens in Nederland gemiddeld aanschaffen. De geïndexeerde canon berekent de gemeente door de geldende canon te vermenigvuldigen met een aanpassingsfactor.

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

Deze formule verstaat onder:

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

CPI juni eervorig jaar.. : het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het tweede jaar vóór indexering

9. De gemeente stelt de aanpassingsfactor jaarlijks vast. Deze geldt voor één kalenderjaar en maakt de gemeente ieder jaar algemeen bekend.

10. Bij het bepalen van de aanpassingsfactor gebruikt de gemeente consumentenprijsindexcijfers. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) maakt deze cijfers bekend of, bij afwezigheid daarvan, een ander onafhankelijk instituut.

11. Als door enige oorzaak 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 lid is omschreven. De gemeente stelt de erfpachter zo spoedig mogelijk in kennis van de aangepaste indexcanon. Te late kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot bijbetaling en doet ook niet zijn recht op terugbetaling teniet.

Artikel Vooruitbetaling van de canon

1. Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de nog niet vervallen toekomstige canon door betaling van een @afkoopsom / vooruitbetaling@ wordt voldaan.

2. Burgemeester en Wethouders stellen de @afkoopsom / vooruitbetaling@ vast op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.

3. De @afkoopsom / vooruitbetaling@ wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekend gemaakt.

4. Beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de @afkoopsom / vooruitbetaling@.

5. De vooruitbetaling door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte dan wel notariële verklaring; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon;
c het bedrag van de voldane @afkoopsom / vooruitbetaling@;
d de datum waarop de @afkoopsom / vooruitbetaling@ aan de gemeente is voldaan;
e de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

IV. BEHEER

Artikel Gebruik volgens de bestemming

1. De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen te gebruiken volgens de bestemming en het gebruik die zijn aangegeven in de akte van vestiging.

2. Het is de erfpachter in ieder geval niet toegestaan:
a. het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of bijna niet te gebruiken;
b. handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
c. op of aan het perceel en/of de opstallen werkzaamheden of handelingen uit te voeren, na te laten of een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade, hinder of aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu ontstaat.

3. Als de erfpachter in strijd handelt met lid 1 en/of lid 2, is de gemeente bevoegd om van de erfpachter te vorderen:
- onmiddellijke opheffing van de overtreding, en
- dat hij de daardoor ontstane schade ongedaan maakt.

4. Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met lid 1 en 2 (in)direct ontstaat door de erfpachter komt voor zijn rekening.

5. De gemeente kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de verplichtingen en verboden die in de leden 1 en 2 staan. Als de gemeente vrijstelling verleent kan zij daaraan voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden. Daaronder valt ook een wijziging van de canon zoals staat in art. @bestemmings en bebouwingswijziging@.

Artikel Instandhouden van de opstallen

1. De erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen in een zodanige staat te houden dat deze geschikt is voor de bestemming en het gebruik die staan in de akte van vestiging.

2. Het is de erfpachter niet toegestaan de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen. Ook mag hij de vloeroppervlakte van de opstallen niet wijzigen.

3. De erfpachter is verplicht de opstallen geheel of gedeeltelijk te herbouwen als deze door welke oorzaak dan ook verloren zijn gegaan.

4. De gemeente kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de verplichtingen en verboden die staan in lid 1 tot en met 3 van dit artikel. Als de gemeente vrijstelling verleent kan zij daaraan voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden. Daaronder valt ook een wijziging van de canon zoals staat in art. @bestemmings- en bebouwingswijziging@.

5. Uitsluitend met betrekking tot erfpachtrechten waarbij de bestemming 'wonen' in de akte van vestiging is opgenomen, is het de erfpachter toegestaan het in deze akte opgenomen vloeroppervlakte van de woning te vergroten. De voor een vergroting

van het vloeroppervlak vereiste vrijstelling, als bedoeld in lid 5 van dit artikel, wordt geacht hiermee te zijn verleend. Aan het verlenen van deze vrijstelling wordt geen herziening van de canon verbonden als bedoeld in artikel @herziening canon bij verlenen toestemming of vrijstelling@.

De verleende vrijstelling en uitsluiting van de canonverhoging betreffen nadrukkelijk slechts de vergroting van het gebruiksoppervlakte en niet een eventueel gewenste wijziging van het in de akte van vestiging aangegeven toegestane aantal woningen. Wat is bepaald in artikel @gebruik overeenkomstig bestemming@ blijft onverminderd van toepassing.

Artikel Gedoogplichten

1. De erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het perceel en de opstallen te gedogen en toe te laten:
   - de aanwezigheid van leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatiedoeleinden;
   - de aanwezigheid van palen, rioleringen, drainagebuizen en andere voorzieningen voor openbare doeleinden;
   - dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd als de gemeente dit opdraagt.

   Het gaat hierbij om inrichtingen en voorzieningen die door, namens de gemeente of door haar aangewezen derden zijn aangebracht.

2. Alle schade die onmiddellijk het gevolg is van de uitvoering van werkzaamheden die in het vorig lid staan, wordt na overleg met de erfpachter hersteld of aan hem vergoed. Dat geldt ook voor schade door de aanwezigheid van 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 schade wordt vergoed en de gemeente en de erfpachter het niet eens worden over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, wordt deze vastgesteld door deskundigen. Dit gebeurt op verzoek van de meest gerede partij.

Artikel 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 de erfpacht is veroorzaakt door:
a. bodemverontreiniging, of
b. een andere oorzaak die niet aan de gemeente is toe te rekenen.

Artikel Aansprakelijkheid en bijstaan in geding

1. De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor schade van derden die is ontstaan door of direct samenhangt met:
   a. bodemverontreiniging, of
   b. een andere oorzaak.

   Dit geldt alleen als de bodemverontreiniging of andere oorzaak voor risico is van de erfpachter. Het maakt daarbij niet uit of de erfpachter of de gemeente daarvoor wordt aangesproken.

2. Als volgt uit lid 1 dat de erfpachter aansprakelijk is en de gemeente daarvoor in rechte wordt aangesproken, is de erfpachter verplicht in het geding te komen. Het doel is de belangen van de gemeente te verdedigen. Verder vrijwaart de erfpachter de gemeente voor de gevolgen van de eventuele aansprakelijkheid van de gemeente.

Artikel Overdracht erfpacht

Bij overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht, is de erfpachter verplicht het volgende in de notariële akte op te nemen:
- dat wat bepaald is met betrekking tot art. 3, lid 2, onder a tot en met g, en
- wijzigingen die na de vestiging van de erfpacht in de notariële akte zijn vastgelegd.

Artikel Niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter

1. Als de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de gemeente naar eigen inzicht gebruikmaken van haar bevoegdheden die staan in deze Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen. Zo nodig kan ze deze bevoegdheden naast of na elkaar gebruiken. De gemeente behoudt onverminderd haar bevoegdheden op grond van de wet.

2. Voordat de gemeente gebruik maakt van een van de bevoegdheden die staan in de wet, de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen, stelt zij de erfpachter schriftelijk in gebreke. Er wordt ook een termijn gesteld waarin de erfpachter alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen.

3. De erfpachter is in verzuim als hij een verplichting niet nakomt binnen de gestelde termijn die in de wet, de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen staat. Daarvoor is geen verdere ingebrekestelling vereist.

4. In verband met het handhaven van de verplichtingen die in deze Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen zijn opgelegd aan de erfpachter, heeft de gemeente te allen tijde het recht om het perceel met apparatuur te betreden. De gemeente stelt de erfpachter daar vooraf van op de hoogte. Ze heeft het recht om de daarop aanwezige opstallen en werken zowel in- als uitwendig te inspecteren. De erfpachter geeft te allen tijde toegang aan alle personen die door de gemeente aangewezen zijn of worden met de opdracht om de naleving en uitvoering van de erfpachtbepalingen te controleren. Voor zover dat mogelijk is, wordt de bedrijfsvoering daarbij zo min mogelijk gehinderd.

5. Als de erfpachter zijn verplichtingen niet nakomt doordat hij niet aan zijn betalingsverplichting voldoet, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

Artikel Boete

1. Als gevolg van het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen, kan de gemeente besluiten de erfpachter een boete op te leggen. De boete bedraagt ten hoogste tienmaal het bedrag van de dan geldende canon. Deze canon is gelijk aan de canon van een

vergelijkbaar erfpachtrecht dat op het moment van het opleggen van de boete wordt uitgegeven . De erfpachter moet de boete betalen binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.

2. Als de canon is vooruitbetaald, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de dan geldende canon alsof deze niet was vooruitbetaald.

3. Naast de bedoelde boete kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen van enige verplichting voortduurt. Deze extra dagboete bedraagt dan ten hoogste drie procent (3%) van de canon.

4. De gemeente kan een boete geheel of gedeeltelijk kwijtschelden of terugbetalen als zij meent dat daar een reden voor is.

5. De kosten van het innen van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel Herstel door de gemeente

1. Als de erfpachter enige verplichting die volgt uit de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de gemeente deze verplichting op kosten van de erfpachter laten uitvoeren. Op grond van deze Algemene Bepalingen is de gemeente uitdrukkelijk daarvoor gemachtigd. Ook is zij gemachtigd alles ongedaan te maken dat de erfpachter in strijd met een van de verplichtingen heeft uitgevoerd. Dat gebeurt op kosten van de erfpachter.

2. De gemeente geeft de erfpachter schriftelijk kennis van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid die staat in lid 1. De erfpachter krijgt dan 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 gaan.

3. 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.

4. 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 op verzoek van de meest gerede partij.

Artikel Herziening canon bij verlening van vrijstelling of toestemming

1. Zoals bepaald in de artikelen:
) Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel,
) Overdracht voor ingebruikneming,
) Instandhouden van de opstallen,
) Gebruik volgens de bestemming,
) Splitsen en samenvoegen van de erfpacht ,en
) Ondererfpacht ,

is voor afwijking van de in die artikelen bedoelde verplichtingen, verboden en termijnen de voorafgaande schriftelijke vrijstelling of toestemming van de gemeente vereist.
In deze artikelen is ook bepaald dat de gemeente aan het verlenen van die vrijstelling of toestemming voorwaarden kan verbinden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon als bedoeld in dit artikel.

2. De gemeente verleent alleen een gevraagde vrijstelling of toestemming als:
   a. verlening past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verlening verzet,en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de aan de vrijstelling of toestemming te stellen voorwaarden. Deze overeenstemming moet dan blijken uit een onvoorwaardelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde vrijstelling of toestemming.

3. De gemeente kan de canon herzien als de waarde van het erfpachtrecht verandert ten gevolge van de vrijstelling of toestemming die de gemeente op grond van dit artikel verleent.

4. Als de afwijking van de in lid 1 bedoelde verplichtingen, verboden en termijnen betrekking heeft op:
   a. een gevraagde vrijstelling met het oog op wijziging van de bebouwing, bestemming of het gebruik, wordt de herziene canon berekend door toepassing van de formule:
      A + (B - C) x D, waarin voorstelt:
      - A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon eeuwigdurend is @afgekocht / vooruitbetaald@, dan wordt er bij factor A uitgegaan van de dan geldende indexcanon alsof deze niet is @afgekocht / vooruitbetaald@.
      - B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de gewijzigde bebouwing en/of de gewijzigde bestemming en/of het gewijzigde gebruik;
      - C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing respectievelijk de toegestane bestemming en/of het toegestane gebruik
      - D het canonpercentage, dat op het moment van de herziening geldt voor het op het erfpachtrecht van toepassing zijnde canontype (indexering of vast).
   b. een gevraagde vrijstelling of toestemming anders dan hiervoor onder a van dit lid bedoeld, wordt de nieuwe canon berekend door toepassing van de formule:
      X x Y, waarin voorstelt:
      - X de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing, bestemming en gebruik;
      - Y het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het op het erfpachtrecht van toepassing zijnde canontype (indexering of vast).

5.

6. 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 anders vordert. De gemeente bepaalt of hiervan sprake is.

7. Als de erfpachter zich niet kan vinden in de hoogte van de wijziging van de canon, kan hij dit gemotiveerd aangeven bij een commissie die de gemeente instelt.
8. De gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de tussen partijen overeen te komen datum waarop de erfpachter:
   a. met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik start, of
   b. van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan maken.

9. Wijzigingen van de bebouwing, de bestemming, het gebruik en/of de canon worden vastgelegd in een notariële akte. In deze akte staat in ieder geval:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en het adres, voor zover dat bekend is; de bedragen van de canonverhoging en van de aanvullende afkoopsom als de verhoging van de canon eeuwigdurend wordt @afgekocht / vooruitbetaald@
   b. de canon na herziening;
   c. de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
   d. de bestemming en het gebruik;
   e. de maximaal toegestane bebouwing.

V. SPLITSEN EN SAMENVOEGEN

Artikel Splitsen en samenvoegen van de erfpacht

1. De erfpachter is alleen bevoegd tot splitsing van de erfpacht in meerdere erfpachtrechten, appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

   Voor de toepassing van dit artikel worden met deze handelingen gelijkgesteld het scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperatie of het verlenen van deelnemingsrechten of participaties door de erfpachter. Dit geldt als in deze rechten zijn begrepen het recht op uitsluitend of vrijwel uitsluitend gebruik van (een gedeelte van) het perceel en/of de opstallen waarbij uit de inrichting blijkt dat deze is bestemd om als afzonderlijk geheel te gebruiken.
2. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan het verlenen van de toestemming zoals staat in lid 1. Daaronder valt ook een herziening van de canon zoals bedoeld in art. @herziening canon ingeval van vrijstelling/toestemming@.

3. Als de gemeente toestemming verleent tot:
   – Splitsing van het erfpachtrecht in erfpachtrechten, stelt zij ook de verdeling van de canon over de te vormen erfpachtrechten vast.
   – Splitsing van het erfpachtrecht in appartementsrechten, stelt zij ook de verdeling van de canon over de te vormen appartementsrechten vast. @@@

4. Als het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaren verschuldigd is. Wat in dit artikel is bepaald is ook voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

VI. ONDERERFPACHT

Artikel ondererfpacht
Het is de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop het erfpachtrecht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven. Uitgezonderd zijn de door de gemeente te bepalen gevallen nadat zij daarvoor schriftelijke toestemming heeft verleend.

VII. BEEINDIGING

Artikel Geen beëindiging door erfpachter
Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.

Artikel Beëindiging door tekortkoming erfpachter en/ of wanbetaling van de canon

1. De gemeente kan de erfpacht 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, en/of
- in verzuim is om twee jaar achter elkaar de canon te betalen.

2. Beëindiging vindt plaats door opzegging nadat de gemeente een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De gemeente heeft in dat geval ook het recht om van de erfpachter een vergoeding te vorderen van de kosten, (eventuele) boeten, rente en schade.

3. De gemeente geeft de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigden of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven schriftelijk kennis van het voornemen tot beëindiging. In dit voornemen licht de gemeente de redenen toe die de beëindiging rechtvaardigen. Ook maakt de gemeente het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

4. De gemeente bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Dat is ten minste twee maanden na de schriftelijke kennisgeving van het voornemen tot beëindiging, zoals bedoeld in lid 3.
Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit, waarna de gemeente een termijn van ten minste zes maanden in acht neemt. Nadat het exploit,, oftewel opzegging, is uitgebracht aan de erfpachter moet deze op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigden of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. De gemeente schrijft de opzegging in de openbare registers in.

5. Het besluit van de gemeente tot beëindiging van de erfpacht en de opzegging aan de erfpachter hebben geen rechtsgevolgen als:
- vóór de dag waarop de erfpacht eindigt de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen, en
- vóór die dag alle onder lid 2 genoemde kosten, rente, boetes en schade worden vergoed aan de gemeente.

6. Op de dag waarop de erfpacht eindigt, moeten het perceel en de opstallen zijn ontruimd. Als dat niet is gebeurd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming laten uitvoeren. De gemeente neemt daarbij de gebruiksrechten in acht die rechtmatig door derden zijn verkregen. Dat geldt ook voor het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Artikel Gevolgen van de beëindiging door tekortkoming erfpachter en/ of wanbetaling van de canon

1. De erfpachter kan op basis van dit artikel uitsluitend van de gemeente een vergoeding van de waarde van de erfpacht vorderen.

2. Vanaf de datum waarop de erfpacht als gevolg van @artikel **Beëindiging door tekortkoming erfpachter en/ of wanbetaling van de canon** @ is geëindigd, heeft de gemeente het recht op alle opbrengsten en het gebruik van het perceel. Ook zijn alle belastingen en andere lasten die in verband met het eigendom en de opstallen worden geheven voor rekening van de gemeente.

3. De gemeente is verplicht om binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht eindigt een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpacht te verkopen. De verkoop vindt in het openbaar plaats, in aanwezigheid van een bevoegde notaris en onder de dan gebruikelijke veilingvoorwaarden. Of de verkoop vindt onderhands plaats volgens art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek. Dit geldt niet als de gemeente daarover andere afspraken met de erfpachter en hypotheekhouder(s) heeft gemaakt.
   De erfpacht wordt gevestigd onder de Algemene Bepalingen, bijzondere bepalingen en canon die golden voor de opgezegde erfpacht. Daarbij worden de gebruiksrechten die derden rechtmatig hebben verkregen in acht genomen.
   De gemeente keert de opbrengst van de verkoop aan de erfpachter uit, na aftrek van:
   - het bedrag dat aan de gemeente is verschuldigd over de erfpacht;
   - de kosten die de gemeente heeft gemaakt in verband met het vorderen van de nakoming van de verplichtingen/ betalingen van de erfpachter, en
   - de kosten die ten laste van de gemeente komen in verband met de openbare verkoop.
   Als de erfpacht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard wordt ook het bedrag dat de gemeente aan de hypotheekhouder(s) uitkeert nog van de opbrengst van de verkoop afgetrokken. De gemeente is dan op grond van deze Algemene Bepalingen gemachtigd een bedrag uit te keren aan de hypotheekhouder(s). Dat is het bedrag dat hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij openbare verkoop van de erfpacht. De gemeente stelt dit bedrag vast.

4. Zolang het perceel en de opstallen niet vrij beschikbaar zijn gesteld aan de gemeente vindt geen enkele uitkering op grond van dit artikel plaats. Dit is alleen anders als er sprake is van gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

5. Als bij de openbare verkoop geen bod wordt gedaan, stellen deskundigen de vergoeding vast. De uitkering vindt plaats volgens de leden 4, 5 en 6.

6. Als de deskundigen oordelen dat het erfpachtrecht een negatieve waarde heeft, moet de erfpachter deze negatieve waarde aan de gemeente vergoeden. Dit bedrag wordt verhoogd met:
   - het bedrag dat nog verschuldigd is aan de gemeente over de erfpacht;
   - 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 ten laste van de gemeente komen in verband met de openbare verkoop.

Artikel Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang

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

2. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht 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 gerechtigden of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven schriftelijk kennis van het voorstel. Ook maken burgemeester en wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

3. De gemeenteraad neemt niet eerder een besluit over het voorstel tot beëindiging van de erfpacht nadat ten minste twee maanden na dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven voorbij zijn. De erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigden of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven 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.

4. In het besluit tot beëindiging van de erfpacht staat de dag waarop de gemeente de erfpacht opzegt. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit, waarna de gemeente een termijn van ten minste één jaar in acht neemt. Nadat het exploit, oftewel de opzegging, is uitgebracht aan de erfpachter moet deze op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigden of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. De gemeente schrijft de opzegging in de openbare registers in.

5. Op de dag waarop de erfpacht eindigt, moeten het perceel en de opstallen zijn ontruimd. Als dat niet is gebeurd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming laten uitvoeren. De gemeente neemt daarbij de gebruiksrechten in acht die rechtmatig door derden zijn verkregen. Dat geldt ook voor het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Artikel Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1. Als de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art@ beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang@, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.

2. Aan de erfpachter wordt niet vergoed:
   - de waarde van objecten die tot stand is gekomen in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen die van toepassing zijn;
   - 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.

3. De gemeente doet op basis van het uitgangspunt zoals genoemd in de leden 1 en 2 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.
4. De gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit, na aftrek van het bedrag dat aan de gemeente is verschuldigd over de erfpacht.
   Als de erfpacht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard wordt ook het bedrag dat de gemeente aan de hypotheekhouder(s) uitkeert nog van de vergoeding afgetrokken. De gemeente is dan op grond van deze Algemene Bepalingen gemachtigd een bedrag uit te keren aan de hypotheekhouder(s). Dat is het bedrag dat hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij openbare verkoop van de erfpacht. De gemeente stelt dit bedrag vast.

5. Zolang het perceel en de opstallen niet vrij beschikbaar zijn gesteld aan de gemeente vindt geen enkele uitkering op grond van dit artikel plaats. Dit is alleen anders als er sprake is van gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

6. 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.

7. Zolang het perceel na het einde van de erfpacht niet aan de gemeente is afgeleverd, blijft alles dat in art. @aansprakelijkheid en bijstaan in geding@ is bepaald onverminderd van kracht.

Artikel Geschilbeslechting door deskundigen

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

2. Als de gemeente dan wel de erfpachter het voornemen heeft om een geschil, als bedoeld in artikel ** voor te leggen aan deskundigen, stelt deze de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.

De andere partij krijgt dan de gelegenheid om gedurende een maand na dagtekening van dit schrijven te kiezen voor geschilbeslechting door een bevoegde rechter. Als hij die mogelijkheid niet benut tijdens deze termijn, stemt hij in met beslechting van het geschil door deskundigen.

3. De partij die het betreffende geschil wil voorleggen aan deskundigen, moet de rechtbank in Amsterdam verzoeken om de drie deskundigen zo snel mogelijk aan te wijzen.

4. De deskundigen horen beide partijen vooraf. Ook krijgen partijen de gelegenheid om gehoord te worden over het conceptadvies. Zo nodig 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, en
   - het uitvoeringsbeleid dat de gemeente daarvoor heeft vastgesteld.

5. De deskundigen stellen de partijen gemotiveerd en schriftelijk in kennis van hun advies binnen zes maanden nadat zij zijn aangewezen. Het advies heeft de kracht van een bindend advies.
   a. De gemeente en de erfpachter betalen ieder de helft van de kosten voor het advies van deskundigen.
   b. In afwijking van artikel 6a betaalt de gemeente de volledige kosten van deskundigen in geval van beëindiging op grond van het algemeen belang.
   c. In afwijking van artikel 6a betaalt de erfpachter de volledige kosten van deskundigen in geval van beëindiging door tekortkoming van de erfpachter en/of wanbetaling van de canon.

VIII. SLOTBEPALINGEN

Artikel Betalingen

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

2. Als de gemeente een betaling heeft voldaan die volgens de artikelen @ van de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen voor rekening van de erfpachter is, moet de erfpachter deze aan de gemeente vergoeden.
3. De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van een betaling.

4. Korting of verrekening van betalingen die de erfpachter moet voldoen, is uitsluitend toegestaan als het om onbetwiste vorderingen op de gemeente gaat die direct verband hebben met de erfpacht.

5. Als de erfpachter niet of niet tijdig betaalt, is hij vanaf de vervaldag een vertragingsrente verschuldigd. Deze vertragingsrente bedraagt 6% per jaar over het openstaande bedrag.

Als het tarief van de wettelijke rente hoger is dan 6%, is de vertragingsrente gelijk aan dit hogere tarief. Na afloop van ieder jaar wordt het bedrag waarover de vertragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de verschuldigde vertragingsrente over afgelopen jaar (samengestelde rente).

6. Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:
   a. boete(s) verschuldigd volgens art.@....@??;
   b. rente(n) verschuldigd volgens lid 4 van dit artikel;
   c. andere dan de hiervoor onder *a* en *b* en hierna onder *d* vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van de erfpacht heeft;
   d. de canon of de afkoopsom.

Artikel Hoofdelijke verbondenheid

1. Als de erfpacht op naam van twee of meerdere personen staat, is eenieder voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die volgen uit de akte van vestiging en deze Algemene Bepalingen. Van deze hoofdelijke verbondenheid is wat betreft de canon geen sprake als de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten. De canon is dan volgens deze splitsing verdeeld.

2. De verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

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

Artikel Vertegenwoordiging

1. Als de erfpacht op naam van twee of meerdere personen staat, wijzen zij één van hen aan als vertegenwoordiger. Deze vertegenwoordiger wordt vermeld in de akte van vestiging. Rechtsopvolgers leggen de vertegenwoordiger vast in een verklaring. Deze verklaring moet worden opgemaakt volgens het formulier@ dat hoort bij deze bepalingen.

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

3. De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen over de erfpacht rechtsgeldig doen aan de vertegenwoordiger die zich het laatst bij haar heeft gemeld. Ook kan de gemeente bij de vertegenwoordiger alle vorderingen over de erfpacht instellen.

Artikel Ontruiming

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

Artikel Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1. Partijen streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun rechten en verplichtingen op grond van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen. Dat wil zeggen dat dezelfde voorwaarden gelden voor opvolgende erfpachters. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in de leden 2 en 3 van dit artikel.

2. Alle verplichtingen van een partij die in de overeengekomen voorwaarden staan om iets te dulden of niet te doen en die geen derdenwerking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee over op opvolgende erfpachters. En gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.

3. Verplichtingen van de erfpachter die op basis van de overeengekomen voorwaarden geen derdenwerking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn gevestigd, zal de erfpachter voor de gemeente door middel van een kettingbeding opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger c.q. de beperkt gerechtigde. De erfpachter past dit kettingbeding toe bij:
   a. overdracht van de erfpacht of een gedeelte daarvan, of
   b. bezwaring van de erfpacht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.

Artikel Mededelingen

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

Artikel Woonplaatskeuze

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

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

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

4. De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen. Ook kan ze alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

Artikel Notariële kosten

Als op grond van hetgeen in de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen is bepaald een notariële akte moet worden opgemaakt, bepalen burgemeester en wethouders of, en tot welk bedrag, de daaraan verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Het gaat daarbij om het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel Algemene Termijnenwet

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

Artikel Privaatrechtelijke hoedanigheid

Tenzij uitdrukkelijk ander vermeld, wordt in deze bepalingen met 'gemeente', 'burgemeester en wethouders' of 'gemeenteraad' bedoeld de gemeente of haar bestuursorgaan die handelt in haar privaatrechtelijke hoedanigheid.

Artikel Citeertitel

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

Artikel Bijlage en toelichtingen

Van deze Algemene Bepalingen maken volledig deel uit de:

- Bijlage 1: formulier @titel@
- Toelichtingen op begrippen