In AB2015 op te nemen bepalingen inzake de uitgifte in erfpacht

artikel 1. Erfpacht in Amsterdam.

1. De gemeente Amsterdam geeft percelen in eeuwigdurende erfpacht uit met inachtneming en van toepassing verklaring van deze algemene bepalingen en het door haar in dat kader vastgestelde erfpacht- en erfpachtgrondwaardebeleid.

artikel 2. Definities

artikel 3. Uitgifte in erfpacht.

1. De gemeente Amsterdam geeft percelen uit in eeuwigdurende erfpacht met inachtneming en van toepassingverklaring van deze algemene bepalingen en voorts tegen de voor elke uitgifte met de erfpachter overeen te komen:
   A. bijzondere bepalingen, die worden gesteld en onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel en.
   B. financiële voorwaarden, waaronder in ieder geval de erfpachtgrondwaarde en door de erfpachter aan de gemeente verschuldigde canon
2. Aanbieding tot uitgifte in erfpacht
   A. Aan de uitgifte in erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf . Deze aanbieding kan bestaan als verbindend onderdeel van een meeromvattende gebiedsovereenkomst zoals een bouwenvelop- of optieovereenkomst
   B. In de aanbieding worden in ieder geval vermeld:
      1° de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en –waar mogelijk– de plaatselijke aanduiding;
      2° een verwijzing naar de algemene bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zullen zijn
      3° de bijzondere bepalingen die naast, in aanvulling op of in afwijking van deze algemene bepalingen op het erfpachtrecht van toepassing zullen zijn, waaronder in ieder geval:
         a. de aanvaarding van het perceel,
         b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het aangeboden perceel;
         c. de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing voltooid dient te zijn;
      4° de canon, alsmede het canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde die bij het onder 3°.b. van dit lid bedoelde bestemming en gebruik aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
      5° de beoogde ingangsdatum van het erfpachtrecht,
      6° de termijn gedurende welke de aanbieding geldt,
      7° de verplichting voor de aspirant-erfpachter om –na acceptatie van de aanbieding– tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst en onder de in de aanbieding bepaalde voorwaarden een waarborgsom te storten;
      8° de termijn voor de start van de bouw, na het verstrijken waarvan Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn de in de aanbieding opgenomen (financiële) voorwaarden aan te passen dan wel de erfpachtovereenkomst te ontbinden indien met de bouw niet is gestart en het erfpachtrecht nog niet is gevestigd,
      9° een mogelijkheid om de reservering van het perceel op naam van de aspirant-erfpachter tegen betaling van een reserveringsvergoeding en onder de in de aanbieding bepaalde voorwaarden te verlengen na het verstrijken van een in de aanbieding opgenomen termijn en

10° een integriteitsclausule krachtens welke de gemeente bevoegd is om de uitvoering van de erfpachtovereenkomst op te schorten of de erfpachtovereenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen.

C. Bij de aanbieding wordt een tekening gevoegd, waaruit de ligging en de grenzen van het perceel blijken en waarin de hoekpunten van de grenzen in coördinaten zijn opgenomen.

3. Aanvaarding aanbieding en besluit tot uitgifte

A. Een besluit tot uitgifte in erfpacht wordt niet genomen dan nadat de aspirant-erfpachter ① de aanbieding schriftelijk heeft aanvaard en ② aan zijn verplichtingen uit de erfpachtaanbieding heeft voldaan, waaronder de verplichting tot storting van een waarborgsom en eventuele reserveringsvergoeding.

B. Indien de aanbieding als verbindend onderdeel van een meeromvattende gebiedsovereenkomst is opgenomen, dan is geen apart besluit tot uitgifte vereist omdat de erfpachtovereenkomst reeds tot stand is gekomen met de totstandkoming van de gebiedsovereenkomst. Alsdan zal de vestiging van het erfpachtrecht plaatsvinden, nadat de aspirant-erfpachter aan zijn verplichtingen uit de gebiedsovereenkomst heeft voldaan.

4. Vestiging erfpachtrecht

A. De uitgifte in erfpacht geschiedt bij akte van vestiging te verlijden ten overstaan van de op voet van artikel [..] aangewezen en in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris.

B. In de akte van vestiging van het erfpachtrecht worden in elk geval opgenomen:

1° de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;

2° een verwijzing naar de algemene bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn,

3° de bijzondere bepalingen die worden gesteld naast, in aanvulling op of in afwijking van deze algemene bepalingen, waaronder in ieder geval:

a. de aanvaarding van het perceel,

b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel waarop de canon is gebaseerd;

c. de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing voltooid dient te zijn;

4° de canon, alsmede het canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde die bij het in lid B. onder 3°.b. bedoelde bestemming en gebruik aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;

5° de ingangsdatum van het erfpachtrecht;

6° de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;

7° een woonplaatskeuze ten kantore van een in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris, door de erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.

8° en –indien de canon voor de duur van het erfpachtrecht bij vooruitbetaling wordt voldaan als bedoeld in artikel [..]– het bedrag van de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend.

C. Aan de akte van vestiging zal een bodemonderzoek worden gehecht, dat een representatief beeld geeft van het voorkomen van bodemverontreiniging in het perceel ten tijde van vestiging van het erfpachtrecht of –indien ingebruikneming voordien geschiedde– ten tijde van de datum van ingebruikneming (nulmetingsrapport). Het nulmetingsrapport zal gedurende de looptijd van het erfpachtrecht als uitgangspunt gelden.

D. Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel aan de akte van vestiging gehecht, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken en waarin de hoekpunten van de grenzen in coördinaten zijn opgenomen. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden.

Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening.

5. Omschrijving van de leveringsverplichting

   A. De gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent het erfpachtrecht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
      1° onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
      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 anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel verhinderen of beperken.

   B. Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en gelet op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en, voor zover nodig, opgehoogd, zodanig dat het perceel voldoet aan de in de aanbieding opgenomen terreinspecificatie.

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

6. Bebouwing, Inrichting en ingebruikneming van het perceel.

   A. De erfpachter is verplicht, onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
      1° het perceel te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid goedgekeurde bouwplan;
      2° het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
      3° het perceel en de eventuele opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
      4° het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;

   B. Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de in lid A sub 1° tot en met 3° genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel [..].

artikel 4. . Gedoogplichten

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

hoogte van de schadeloosstelling, dan zal deze op verzoek van de meest gerede partij worden vastgesteld door deskundigen.

artikel 5. Overdracht voor ingebruikneming.

1. Onverminderd het in de aanbieding bepaalde is de erfpachter, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet bevoegd, zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 3, lid 6 onder A.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan de toestemming voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel[..].

artikel 6. Lasten en belastingen.

1. Alle terzake van de vestiging van het erfpachtrecht te maken kosten, waaronder ondermeer begrepen notariskosten, kadastraal recht en belastingen, komen ten laste van de erfpachter.
2. Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder ondermeer begrepen alle eigenaars-/gebruikerslasten en alle belastingen en heffingen die ter zake van het perceel worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum van het verlijden van de akte van vestiging of, indien ingebruikneming voordien geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.
3. Indien de gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, moet de erfpachter deze aan de gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van Burgemeester en Wethouders.

In uitgiftebeleid

A. Reservering.
   1. Burgemeester en Wethouders kunnen tegen storting van een reserveringsvergoeding tot tenminste het bedrag van de vermoedelijke canon verhoogd met de daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting en onder door hen nader te bepalen voorwaarden een in erfpacht uit te geven perceel voor een termijn reserveren op naam van een aspirant-erfpachter. Deze reservering is niet overdraagbaar, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders.
   2. Behoudens een andere met een aspirant-erfpachter getroffen regeling, dient de gemeente bij beëindiging van de terreinreservering dat gedeelte van de reserveringsvergoeding aan de aspirant-erfpachter terug te betalen dat overeenkomt met het gedeelte van de reserveringstermijn dat door de beëindiging van de terreinreservering vrijkomt.
   3. Indien bij het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtrecht de reserveringstermijn nog niet is verstreken, wordt het restant van de reserveringsvergoeding verrekend met de voor het eerste jaar van het erfpachtrecht verschuldigde canon of afkoopsom.

B. Waarborgsom

Burgemeester en Wethouders kunnen tot zekerheid van de nakoming van een met een aspirant-erfpachter (al dan niet onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring) gesloten gebieds- en/of (opvolgende) erfpachtovereenkomst , storting van een waarborgsom vorderen tot ten minste het bedrag van de vermoedelijke canon, onder na overleg met de aspirant-erfpachter door hen nader te bepalen voorwaarden, betreffende het eventueel vervallen van de waarborgsom ten bate van de gemeente en betreffende eventuele terugbpetaling of verrekening van die som.