Gemeente Amsterdam

De eerste versie van de AB 2015 (70% versie) kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES (werkgroep Algemene Bepalingen)

Datum Concept d.d. 8 mei 2015

Gevraagde beslissing

1. kennis te nemen van de uitgangspunten van de AB 2015 zoals eerder vastgesteld in het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht
2. kennis te nemen en in te stemmen met de globale inhoud van de artikelen en van de 70% versie van de AB 2015 en de daarbij behorende overwegingen, waarbij het BT gevraagd wordt expliciet in te stemmen met:

II. Uitgifteartikelen: in te stemmen met de belangrijkste wijzigingen in de AB 2015 met betrekking tot de uitgifteartikelen:

a) het onderbrengen in de AB2015 van de artikelen uit Raadsbesluit 275 (AB1994) omtrent de aanbieding en aanvaarding aanbieding en de Reservering en Waarborgsom;

b) het schrappen van de verplichting een mededeling als bijzondere bepaling op te nemen inzake de mogelijkheid van herziening van de canon ingeval van wijziging van de bestemming, gebruik of bebouwing (staat beschreven in art. 3.2.d AB 2000);

c) de AB 2015 aan te vullen met de verplichting tot opname in aanbieding van termijn voor de start van de bouw, na het verstrijken waarvan Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn de (financiële) voorwaarden aan te passen dan wel de erfpachtovereenkomst te ontbinden;

d) de AB 2015 aan te vullen met de verplichting tot opname in aanbieding van een integriteitsclausule;

e) de AB 2015 aan te vullen met de verplichting om aan erfpachtakte een bodemonderzoek te hechten, dat een representatief beeld geeft van het voorkomen van bodemverontreiniging in het perceel ten tijde van vestiging van het erfpachtrecht.

III. Financiële artikelen: in te stemmen met de belangrijkste wijzigingen in de AB 2015 met betrekking tot de financiële artikelen:

a.) in de tekst van de AB2015 inzake de gronduitgifte, niet het begrip "grondwaarde" op te nemen, maar het begrip "erfpachtgrondwaarde"

b.) naast de jaarlijks geïndexeerde canon, geen vaste canonvariant (bijv. 10 jaar vaste canon) op te nemen in de AB2015
c.) de methode van de bepaling van het canonpercentage in de AB2015 globaal vast te leggen (zowel voor nieuwe gronduitgifte als voor tussentijdse wijzigingen)
d.) Het canonpercentage in de AB2015 niet ieder kwartaal, maar één keer per jaar vast te stellen

V. Bestemmings- en bebouwingswijziging: in te stemmen met de volgende principekeuzes:
a.) de berekeningsmethodiek op hoofdlijnen opnemen in de AB 2015 en de nadere uitwerking in het aanvullende beleid.
b.) de vrijstelling voor woninguitbreiding op te nemen in aanvullend beleid en bijzondere bepalingen van individuele erfpachtrechten

VI. Ondererfpacht: in te stemmen met het niet volledig uitsluiten van de mogelijkheid van ondererfpacht:
In de AB 2015 wordt opgenomen dat ondererfpacht niet is toegestaan, behoudens in door de gemeente te bepalen gevallen. Dit in verband met situaties die zich voordoen die het wenselijk/noodzakelijk maken dat ondererfpacht kan worden gevestigd.

Korte toelichting/samenvatting

In de bijlage bij deze notitie is de 70% versie van de AB 2015 opgenomen. Deze versie is een momentopname en moet bijvoorbeeld nog worden aangepast aan de uitkomst van het advies van de Grondwaardecommissie.

De tekst is de uitkomst van diverse discussies in werkgroepen en is de juridische tekst. Deze tekst zal nog worden herschreven om de tekst naast juridisch houdbaar, begrijpelijk te maken. In paragraaf @@ is een voorbeeld te noemen. De 70% versie is dus geen definitieve tekst, slechts de uitkomst van diverse (juridische) discussies.

Tijdens het schrijven heeft de werkgroep Algemene Bepalingen de laatst vastgestelde Algemene Bepalingen (de AB 2000) als uitgangspunt genomen. Daarnaast is gekeken hoe bepaalde artikelen in andere Algemene Bepalingen staan omschreven, zoals de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van de gemeente Den Haag.

In de bijlage zijn de artikelen in de AB 2015 onderverdeeld in de volgende hoofdstukken. Dit zal wellicht nog worden aangepast, maar wordt nu gebruikt om de onderwerpen af te bakenen.

I. Algemeen en definities
II. Uitgifte
III. Financieel
IV. Beheer
V. Bestemmings-en bebouwingswijzigingen

VI. ondererfpacht
VII. Splitsen van de erfpacht
VIII. Beëindiging
IX. Slotbepalingen

Hoe nu verder?
Tot het advies van de Grondwaardecommissie zal de tekst worden afgemaakt, waarbij een aantal openstaande punten verwerkt zal worden en de artikelen redactioneel worden aangepast. Voor de inspraak zullen de concept AB worden besproken tijdens de verschillende expertsessies met bijvoorbeeld de notarissen en de banken. Na het advies van de Grondwaardecommissie zal de tekst van de AB 2015 worden aangepast aan het advies.

Ad 1 De uitgangspunten van de AB 2015

In het Startdocument ' eeuwigdurende erfpacht' staan de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht beschreven, namelijk:

- Uitvoerbaar
- juridisch houdbaar
- begrijpelijk

Tijdens het opstellen van de AB 2015 houdt team VES zoveel mogelijk rekening met bovenstaande uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn daarnaast verder uitgewerkt.

Uitvoerbaar
De nieuwe AB 2015 moet werkbaar zijn, praktisch uitvoerbaar, kort en simpel.

Juridisch houdbaar
Dit uitgangpunt staat bovenaan. De Algemene Bepalingen zijn onderdeel van het erfpachtcontract. Het is van belang, vooral indien er sprake is van een geschil, dat de AB juridisch houdbaar zijn. Daarnaast moeten de AB 2015 eeuwigdurend mee. De AB 2015 moet aldus tijdloos en toekomstbestendig zijn.

Begrijpelijk
Ook al is er sprake van een juridisch contract, de AB 2015 moeten begrijpelijk zijn voor de erfpachters. Punt (10)(2e) De AB 2015 wordt eerst herschreven. Indien nodig zal een toelichting worden geschreven.

Ad.2 Globale indeling artikelen en de daarbij behorende overwegingen

Hieronder wordt per onderdeel een korte toelichting gegeven. Onderstaande paragrafen zijn samenvattingen van uitgebreide analyses die desgewenst nagestuurd kunnen worden.

I. Algemeen en definities

In het eerste artikel staat beschreven dat de gemeente Amsterdam percelen in eeuwigdurende erfpacht uitgeeft waarbij de AB 2015 van toepassing wordt verklaard.

In de AB 2000 is opgenomen dat de gemeente eenzijdig de Algemene Bepalingen kan wijzigen. Tijdens het Bestuurlijk Team van 18 februari 2015 is het BT akkoord gegaan met het niet laten terugkomen van de eenzijdige wijzigingsbevoegdheid van de gemeente. Het huidige artikel 1 lid 2 van de AB 2000 is hiermee komen te vervallen.

De definities zijn nog onderwerp van gesprek en worden op een later tijdstip uitgeschreven.

II. Uitgifte

In Team Ves (werkgroep Algemene Bepalingen) is onderzoek gedaan naar de artikelen betreffende de eerste uitgifte die thans van kracht zijn. Deze artikelen zijn opgenomen in:

- de Algemene Bepalingen 2000 (AB2000); en
- onder deel I van raadsbesluit nr. 275 tot vaststelling AB1994 van 6 april 1994.

De uitgiftebepalingen vormen het kader waarbinnen gebieds- en erfpachtovereenkomsten tot stand worden gebracht. De bepalingen geven daarmee richting aan onderhandelingen en overeenkomsten, die uiteindelijk leiden tot heldere en wederzijds uitvoerbare en beheerbare erfpachtrechten.

Het uitgifteproces als zodanig verandert niet wezenlijk met het wijzigen van het erfpachtstelsel van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Basis voor de voorgestelde bepalingen is dan ook de handhaving van de strekking van de huidige bepalingen. Hierbij zijn die aanpassingen/aanvullingen doorgevoerd die nodig zijn voor de wijziging van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en aansluiten op de ontwikkelingen van de uitgiftepraktijk sinds grofweg 1994 (Raadsbesluit 275) en de invoering van de AB2000. De voorwaarden zijn daarbij herschikt aan de voorgestelde thematische opbouw van de AB2015.

In deze notitie wordt het BT gevraagd in te stemmen met de volgende belangrijkste wijzigingen in de AB 2015 ten opzichte van de huidige Algemene Bepalingen:

a. het onderbrengen in de AB2015 van de artikelen uit Raadsbesluit 275 (AB1994) omtrent ① aanbieding en aanvaarding aanbieding en ② de Reservering en Waarborgsom. Hierdoor worden deze artikelen voor de aspirant-erfpachter meer kenbaar.
b. het schrappen van de verplichting een mededeling als bijzondere bepaling op te nemen inzake de mogelijkheid van herziening van de canon ingeval van wijziging van de bestemming, gebruik of bebouwing (staat beschreven in art. 3.2.d AB 2000). De reden hiervoor is dat het opnemen van alleen deze verplichting afbreuk doet aan de overige bepalingen in de AB.
c. Aanvullen: verplichting tot opname in aanbieding van termijn voor de start van de bouw, na het verstrijken waarvan Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn de (financiële) voorwaarden aan te passen dan wel de erfpachtovereenkomst te ontbinden. Dit wordt voorgesteld aangezien de gemeente hiermee op maat kan inspelen op de omstandigheden die tot het uitstel van de bouw hebben geleid.
d. Aanvullen: verplichting tot opname in de erfpachtaanbieding van een integriteitsclausule. Dit vloeit voort uit de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Sinds 1 juli 2013 beoogt deze wet namelijk ook te voorkomen dat de overheid

onbedoeld criminele activiteiten faciliteert bij vastgoed-en grondtransacties waarbij een overheid als civiele partij is betrokken.

e. Aanvullen: verplichting om aan erfpachtakte een bodemonderzoek te hechten, dat een representatief beeld geeft van het voorkomen van bodemverontreiniging in het perceel ten tijde van vestiging van het erfpachtrecht. Met het opnemen van een zogenoemde nulmetingsrapport wordt de feitelijke milieu-hygiënische staat van de grond bij uitgifte vastgelegd. Dit is van belang omdat het risico van de erfpachter voor achteruitgang van de bodemgesteldheid en zijn aansprakelijk voor schade van derden ten gevolge van bodemverontreiniging beperkt is tot wat na de ingangsdatum van het erfpachtrecht is ontstaan.. De gemeente blijft risico-eigenaar van en schade-aansprakelijk voor de bij aanvang van het erfpachtrecht in de bodem reeds aanwezige verontreinigingen.

III. Financieel

De financiële artikelen vormen een belangrijk onderdeel van het erfpachtcontract: hierin wordt bepaald dat (en wanneer) de canon moet worden voldaan, en wanneer (en op welke wijze) de canon kan worden aangepast.

De financiële artikelen in de AB2000 gaan over de totstandkoming, de betaling en de indexering van de canon. Ook de afkoopmogelijkheid wordt in de AB's omschreven.

In de AB2000 ligt de volgende financiële systematiek vast:

- in de akte wordt opgenomen wat de grondwaarde, het canonpercentage en de canon zijn
- in de AB ligt vast hoe de canonpercentages worden bepaald, zowel voor nieuwe gronduitgiften als voor erfpachtbeheer (voor de indexcanon is dit expliciet vastgelegd, voor de overige canonsoorten heeft de gemeente beleidsruimte in de vaststelling van het opslagpercentage); ook is in de AB2000 vastgelegd dat B&W de canonpercentages per kwartaal vaststellen
- de erfpachter heeft de keuze uit vier betaalvarianten voor het gehele 50-jarige tijdvak:
    - jaarlijks geïndexeerde canon met inflatie -/- 1%
    - 10 jaar vaste canon
    - 25 jaar vaste canon
    - vooruitbetaling (afkoop) voor 50 jaar
- de wijze van betalen (halfjaarlijkse canoninning) ligt niet vast in de AB's, maar wordt – per erfpachtrecht – in de aanbieding / akte vastgelegd (op "door B&W te bepalen wijze")

In deze wordt aan het Bestuurlijk Team een aantal principe keuzes voorgelegd vooruitlopend op het advies van de Grondwaardecommissie. Na het advies van de grondwaardecommissie zullen de gemaakte keuzes nogmaals tegen het licht worden gehouden en waar nodig opnieuw met het bestuurlijk team besproken.

a.) Voorstel om in de tekst van de AB2015 inzake de gronduitgifte, niet het begrip "grondwaarde" op te nemen, maar het begrip "erfpachtgrondwaarde"

Tot in de AB1966 kwam het woord "grondwaarde" niet voor in de AB's. Alleen in de AB1994 en 2000 wordt deze term gebruikt. De "grondwaarde" wordt in de AB2000-systematiek onder andere gebruikt als basis om de hoogte van de indexcanon te berekenen. Waar de gemeente het destijds, in 2000, logisch vond dat de grondwaarde betrekking heeft op het recht en derhalve

gekoppeld is aan 50-jaarlijkse herziening, associëren erfpachters grondwaarde met koopsomsom voor eigendom. Erfpachters vinden dit verwarrend en stellen: *ik heb in het eerste tijdvak toch al voor de volledige grondwaarde betaald? waarom moet ik dan nu nog meer betalen?* Temeer omdat in de AB2000-systematiek geldt: afkoopsom 50 jaar = grondwaarde. Geadviseerd wordt dan ook om niet meer de term "grondwaarde" maar de term "erfpachtgrondwaarde" te gebruiken in de AB 2015.

b.) Voorstel om, naast de jaarlijks geïndexeerde canon, geen vaste canonvariant (bijv. 10 jaar vaste canon) op te nemen in de AB2015

De AB2000 kent naast de indexcanon de 10-jaar vaste canon en 25- jaar vaste canon. In het startdocument Eeuwigdurende erfpacht staat, dat er één moment is van het bepalen van de prijs en één afrekenmoment: een afkoopsom of een periodieke betaling (canon) die alleen met de nog te bepalen indexering wordt aangepast, de canon is daarmee waardevast in de tijd. Daarom wordt voorgesteld om de erfpachter geen x-jaar vaste canonvariant aan te bieden. Dit beperkt enerzijds de keuzevrijheid van de gemeente. Anderzijds past het invoeren van een x-jaar vaste canonvariant minder goed past binnen de doelstelling van de VES van een eenduidig, transparant erfpachtstelsel zonder tussentijdse canonschommelingen anders dan indexering.

c.) Voorstel om de methode van de bepaling van het canonpercentage in de AB2015 globaal vast te leggen (zowel voor nieuwe gronduitgifte als voor tussentijdse wijzigingen)

In de AB2000 ligt, met betrekking van de hoogte van de verhouding canon/"grondwaarde", exact vast:

- dat er een canonpercentage is dat de gemeente hanteert bij nieuwe gronduitgifte, tussentijdse wijzigingen en bij gemeentelijke CHET-aanbiedingen (hierbij worden geen uitzonderingen gemaakt voor bijv. uitgiften met een hoger risicoprofiel)
- dat er ieder kwartaal een actueel canonpercentage wordt vastgesteld, op basis van een exact gedefinieerde momentopname van het rendement op NL staatsleningen
- dat er voor de indexcanon geen toeslagen op dat rendement komen, maar voor de 10- en 25-jr vaste canon mag de gemeente wel een (niet nader omschreven) toeslag rekenen

In oktober 2014 heeft de Gemeenteraad besloten om bij nieuwe uitgiften in afwijking van artikel 7 lid 2 AB 2000 een bodempercentage in te voeren van 3. . De reden hiervoor was dat , bleek dat de in de AB2000 vastgelegde werkwijze geen goede graadmeter was voor het genot van erfpacht en daar sterk bij achterbleef.
Met andere woorden: het bleek dat de keuze van de Gemeenteraad in 2000, om het canonpercentage bij gronduitgifte exact te definiëren, leidde tot onvoorzien negatieve gevolgen voor de afdracht van het erfpachtbedrijf aan de algemene dienst.

Het voorstel is om het canonpercentage in de AB2015 niet exact, maar globaal te omschrijven, bijvoorbeeld (afhankelijk van het advies van de grondwaardecommissie): "de 10 jaar vaste staatsrente, vermeerderd met een door B&W vast te stellen opslag ter dekking van het gemeentelijke risico, met een (nader vast te leggen) boven- en ondergrens", zowel voor nieuwe contracten als voor bestaande contracten.

***d.)* Voorstel het canonpercentage in de AB2015 niet ieder kwartaal, maar één keer per jaar vast te stellen**

In de AB2000 wordt het canonpercentage ieder kwartaal aangepast aan een actuele momentopname van het rendement van langlopende Nederlandse staatsobligaties. Tot 2000 werd het canonpercentage niet ieder kwartaal, maar wisselend vastgesteld (vaak eens per jaar, soms per halfjaar, en soms bleef het enkele jaren constant).

In de huidige werkwijze worden grondprijzen één keer per jaar vastgesteld (in de Grondprijzenbrief en de Handleiding Grondprijsbepaling) en het bijbehorende canonpercentage vier keer per jaar. Eén grondprijs leidt onder de AB2000 dus tot vier verschillende canons, afhankelijk van het moment van uitgifte dan wel wijziging. Gelet op het bovenstaande is het wenselijk, dat de canonpercentages in de AB2015 eenzelfde frequentie hebben als het vaststellen van de erfpachtgrondwaarde in (de opvolger van) de Grondprijzenbrief.

IV. Beheer

In deze paragraaf wordt uiteengezet hoe we omgaan met een aantal artikelen uit de AB2000 die het beheer van erfpachtrechten betreffen. Er is nog een aantal onderzoeken nodig om te bepalen hoe de gemeente erfpacht als instrument kan inzetten als het gaat om het stimuleren van transformatie en herontwikkeling en om te bepalen hoe de gemeente via erfpacht de leegstandsproblematiek kan aanpakken. Hoe kan dit worden vastgelegd in AB en in beleid? Veel artikelen zullen qua inhoud grotendeels in stand worden gehouden, maar deze artikelen moeten worden herschreven naar begrijpelijk Nederlands en eventueel worden aangepast aan de huidige wetgeving. De eerste opzet is in de bijlage te vinden.

In de huidige AB 2000 zijn de volgende artikelen inzake beheer opgenomen.

- Artikel 15: het perceel en de opstallen moeten gebruikt worden overeenkomstig de bestemming. Daarnaast is er opgenomen dat bepaalde handelingen/gedragingen van de erfpachter niet zijn toegestaan. , zoals bijvoorbeeld handelingen verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel.
- Artikel 16: de opstallen op het perceel in stand moeten worden gehouden en dat je bijvoorbeeld niet mag slopen.
- Artikel 17: de erfpachter moet in zijn perceel alle kabels en leidingen gedogen. Dit artikel is de basis voor de overeenkomst tussen de gemeente en de nutsbedrijven en zal daarom gehandhaafd moeten worden.
- Artikel 19: het risico van achteruitgang van de onroerende zaak inclusief bodemverontreiniging na uitgifte is voor de erfpachter.
- Artikel 20: de erfpachter in aansprakelijk voor schade aan derden ontstaan door bijvoorbeeld bodemverontreiniging. Lid 2 bepaalt dat de erfpachter de belangen van de gemeente moet verdedigen op het moment dat de gemeente in rechte wordt aangesproken.
- Artikel 21: de erfpachter is verplicht bij overdracht, toedeling of splitsing van het erfpachtrecht in de desbetreffende akte een aantal punten op te nemen, zoals bijvoorbeeld de ingangsdatum van het erfpachtrecht en de bestemming. Artikel 28: niet- nakoming van de verplichting van de erfpachter.
- Artikel 29: bij niet nakoming van een verplichting van de erfpachter kan de gemeente een boete opleggen.

- Artikel 30: indien de erfpachter een verplichting niet nakomt, kan de gemeente deze verplichting op kosten van de gemeente uitvoeren.

V. Bestemmings- en bebouwingswijziging

In dit artikel wordt beschreven wat de regels zijn indien een erfpachter zijn bestemming en/of bebouwing wil wijzigen en hoe de canon dan berekend wordt. Daarnaast worden de regels vastgelegd in het aanvullende beleid. Het is nog niet bekend of in de nieuwe AB 2015 dezelfde formule blijft gelden, of dat er een andere formule komt. De Grondwaardecommissie moet een advies geven over welke systematiek toegepast moet worden bij bestemmings- en bebouwingswijzigingen. Onderstaand beslispunt betreft dan ook het principe, waarbij de uitwerking in samenhang met het advies van de Grondwaardecommissie zal worden geredigeerd.

a.) Voorstel om de berekeningsmethodiek op hoofdlijnen op te nemen in de AB 2015

De vraag ligt voor of het principe, de berekeningsmethodiek voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen, moet worden vastgelegd in de AB 2015 (net zoals in de AB 1994 en de AB 2000) of in het aanvullend beleid (zoals dit het geval was bij de AB's van vóór 1994).
Het vastleggen van de methodiek in de AB2015 en niet in het aanvullend beleid biedt meer rechtszekerheid, wat bevorderlijk is voor het draagvlak voor het nieuwe stelsel.

Het opnemen van de berekeningsmethodiek in de AB 2015 biedt erfpachters de meeste rechtszekerheid. Ontwikkelingen in de tijd kunnen er echter toe leiden dat de berekeningsmethodiek aangepast moet worden. Om dit te kunnen doen zonder nieuwe Algemene Bepalingen te moeten vaststellen wordt geadviseerd om:

- nu vooralsnog in te stemmen met het principe om de berekeningsmethodiek op hoofdlijnen op te nemen in de AB 2015 en de verdere uitwerking van de berekeningsmethodiek te regelen in het aanvullend beleid;
- en na het advies van de Grondwaardecommissie hier een definitief besluit over te nemen.

b.) Voorstel om de vrijstelling voor woninguitbreiding op te nemen in aanvullend beleid en bijzondere bepalingen van individuele erfpachtrechten

Eén van de uitgangspunten van het nieuwe stelsel is dat de uitbreiding van woningen niet leidt tot een canonaanpassing. De vraag is waar dat uitgangspunt moet worden opgenomen; in de algemene bepalingen, de bijzondere bepalingen of het gemeentelijk beleid. Zie hiervoor ook de notitie 'Verhouding algemene bepalingen, bijzondere bepalingen en gemeentelijk beleid'.
Om een goede balans te vinden tussen zekerheid voor de erfpachter en flexibiliteit voor de gemeente om het beleid op dit punt aan te passen aan de maatschappelijke, economische, politieke en juridische ontwikkelingen wordt geadviseerd om dit uitgangspunt op te nemen in het aanvullend beleid en tevens vast te leggen in de bijzondere bepalingen van erfpachtrechten die worden gevestigd onder dit beleid.

VI. Splitsen van de erfpacht

In het BT van maart is besloten om bij een verzoek van de erfpachter tot splitsing in appartementsrechten de voorwaarde te stellen dat de juridische situatie wordt omgekeerd (beëindiging van de erfpacht, splitsing in appartementsrechten door de gemeente en vestiging van erfpachtrechten op alle appartementsrechten afzonderlijk), waardoor alle appartementsrechten tevens zelfstandige erfpachtrechten worden. Dit is ook onderwerp van gesprek geweest tijdens de expertsessie met de notarissen en zij vonden dit ook een goede oplossing.
Deze voorwaarde wordt opgenomen in het aanvullende beleid en is niet opgenomen in de AB 2015.

VII. Beëindiging

De principe beslissingen over de beëindigingsartikelen zijn genomen in het Bestuurlijk Team van 18 februari. Daar heeft het BT ingestemd met het laten vervallen van de volgende vormen van beëindiging in de AB 2015:

- beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang
  Voorlopig akkoord, mits ook de vragen 'Kan het verstandig zijn om voor grond buiten de gemeente Amsterdam, in verband met het ontbreken van de publiekrechtelijke route, deze mogelijkheid wel op te nemen in de Algemene Bepalingen?' en 'Worden met het weglaten van deze bepalingen de mogelijkheden tot het tegengaan van speculatie niet beperkt?' verder uitgewerkt worden. Het antwoord hierop zal meegewogen worden in de uitwerkingen. Bij de bespreking van de uitwerkingen met het BT in september, zal dit nog aan bod komen .
  Dit artikel staat niet in het concept. Bovengenoemde vragen worden nog uitgewerkt voor de definitieve vaststelling in september.
- beëindiging van het erfpachtrecht door de erfpachter bij de canonherziening einde tijdvak
- vrijwillig overeengekomen afstand/beëindiging

Het BT heeft op 18 februari ingestemd met het in stand houden van de volgende vormen van beëindiging in de AB 2015:

- beëindiging van het erfpachtrecht wegens tekortkoming van de erfpachter
- beëindiging van het erfpachtrecht wegens wanbetaling canon.

Deze artikelen zijn grotendeels in stand gebleven. De versie zoals opgenomen in de bijlage wordt nog herschreven ten behoeve van de leesbaarheid.

Een toevoeging, wat tevens een verzwaring is voor de erfpachter is het laatste lid van het artikel "Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling".

Indien de deskundigen van oordeel zijn dat het erfpachtrecht een negatieve waarde heeft, dient de erfpachter aan de gemeente deze negatieve waarde te vergoeden inclusief al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is en de overige kosten verband houdende met de openbare verkoop.

Daarnaast heeft het BT ingestemd met het opnemen van een algemeen artikel met de strekking dat de erfpachter zijn erfpachtrecht niet op basis van de wet kan opzeggen. Dit is opgenomen in artikel 'Geen beëindiging door erfpachter'

Artikelen 23, 24 25,26 en 27 van de AB 2000 komen niet terug in de AB 2015.

VIII. Slotbepalingen

In deze paragraaf staan de slotartikelen. In de AB 2000 stond een artikel dat diende als overgangsbepaling van de gulden naar de euro. Dit artikel komt te vervallen. De rest van de artikelen is opgenomen, waar nodig tekstueel aangepast ten behoeve van de leesbaarheid.

Daarnaast is er een tweetal extra bepalingen opgenomen:

- Een bepaling dat de Amsterdamse rechter bevoegd is.
- Een bepaling dat het Nederlandse recht van toepassing is op geschillen

Hieronder wordt kort de inhoud van de diverse artikelen beschreven.

Hoofdelijke verbondenheid

Lid 1. Dit artikel geeft aan dat als een erfpachtrecht aan meerdere personen toebehoort, deze personen hoofdelijk verbonden zijn voor de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van de algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen. .
Met hoofdelijke verbondenheid wordt bedoeld dat de personen ieder voor het geheel aansprakelijk zijn. Bijvoorbeeld: A en B zijn beide erfpachter van een erfpachtrecht waarvan de canon € 100 is -> de gemeente kan zowel op A als op B de canon van 100 verhalen.

Dit artikel is alleen van toepassing wanneer één erfpachtrecht toebehoort aan meerdere erfpachters en er sprake is van een onverdeeld aandeel.
Het artikel is niet van toepassing , indien het erfpachtrecht gesplitst is in appartementsrechten en de canon over de verschillende appartementsrechten is verdeeld
Lid 2: Ook na overdracht of toedeling bestaat er hoofdelijke verbondenheid. In dit geval bestaat er hoofdelijke verbondenheid voor de verkrijger van het erfpachtrecht en zijn rechtsvoorganger voor de canon die in de vijf jaar voorafgaand aan de overdracht of toedeling opeisbaar is geworden.

Vertegenwoordiging

Dit artikel bepaalt dat indien er sprake is van meerdere erfpachters, zij één van hen als vertegenwoordiger aanstellen en de gemeente hiervan schriftelijk in kennis moeten stellen. De Gemeente kan vervolgens alle kennisgevingen, aanzeggingen, opzeggingen doen aan de vertegenwoordiger en tevens alle vorderingen met betrekking tot de erfpacht instellen tegen de vertegenwoordiger.

Onder de AB 2000 moeten de erfpachters een vertegenwoordiger aanwijzen via de akte van vestiging of bij verkrijging van de erfpacht via het formulier A (onderdeel van de Algemene Bepalingen). Wijzigingen van de vertegenwoordiger moeten schriftelijk worden meegedeeld.

Ontruiming

Dit artikel bepaalt dat indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstallen niet vrijwillig zijn ontruimd, de gemeente de ontruiming zal bewerkstelligen door middel van de grosse van de akte van uitgifte. Een grosse is een afschrift of uittreksel van een notariële akte. Een grosse heeft executoriale kracht.

Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding
Lid 1 van dit artikel bepaalt dat het uitgangspunt is dat de erfpachter en de gemeente derdenwerking beogen voor hun rechten en plichten die voortvloeien uit de algemene bepalingen of de bijzondere bepalingen. In beginsel hebben de algemene en bijzondere bepalingen van een erfpachtrecht derdenwerking, omdat deze bepalingen blijken uit een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers.
Bepalingen met betrekking tot de erfpacht moeten echter wel het wezen van de erfpacht raken. Wanneer dit niet het geval is, hebben deze bepalingen geen derdenwerking. Ook niet wanneer ze in de notariële akte zijn opgenomen.
Lid 2 en 3 bepalen dat verplichtingen uit hoofde van de algemene en bijzondere bepalingen die niet behoren tot de erfpacht als beperkt recht (dat wil zeggen: niet het wezen van de erfpacht raken),toch over gaan op de opvolgende erfpachter door middel van een kwalitatieve verplichting (lid 2) of door middel van een kettingbeding (lid 3)

Een voorbeeld van een bepaling die het wezen van de erfpacht niet raakt is dat de erfpachter elk jaar zijn huis in een andere kleur moet schilderen.

Mededelingen
Als de erfpachter het erfpachtrecht overdraagt (bijvoorbeeld door verkoop of bijvoorbeeld doordat iemand anders het erfpachtrecht erft) dan is de erfpachter die het erfpachtrecht verkrijgt verplicht om binnen één maand aan Burgemeester en Wethouders dit mee te delen door een formulier (formulier A die onderdeel is van de AB 2000) op te sturen.
De nieuwe erfpachter die het erfpachtrecht verkrijgt moet bij het formulier A een aantal juridische stukken toevoegen, die staan opgesomd in lid 2 sub a en b.
In lid 3 wordt bepaald dat alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen schriftelijk worden gedaan. Alle vorderingen worden ook schriftelijk ingesteld.

Woonplaatskeuze
Dit artikel geeft aan dat de erfpachter, of de vertegenwoordiger van de erfpachter ervoor moeten zorgen dat het adres van de erfpachter of de vertegenwoordiger bekend is bij de gemeente. Als de erfpachter of de vertegenwoordiger geen werkelijke of gekozen woonplaats hebben in Nederland, zijn ze verplicht een woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de gemeente gevestigde notaris.
Van de bovengenoemde woonplaatskeuze en de wijzigingen daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger de gemeente schriftelijk in kennis stellen.

Notariële kosten
In dit artikel staat beschreven dat Burgemeester en Wethouders bepalen of en in welke mate de notariële kosten voor rekening van de gemeente komen. De uitwerking van dit artikel is vastgelegd in het huidige beleidsstuk 'Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten'

Algemene Termijnenwet
In dit artikel wordt verwezen naar de Algemene Termijnenwet. De Algemene termijnenwet schrijft voor dat een in een wet gestelde termijn die eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende

feestdag wordt verlengd tot de eerstvolgende dag, die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Citeertitel
Dit artikel geeft aan hoe men de Algemene Bepalingen moet noemen, indien er naar verwezen wordt.

Nieuw toe te voegen artikelen.
Ten opzichte van de AB 2000 worden de volgende onderwerpen toegevoegd in de AB 2015.

Deskundigen
In de AB 2015 komt mogelijk ook een artikel over deskundigen. Deze vraag of en, zo ja, op welke wijze deskundigen een rol moeten krijgen is voorgelegd in het BT van april. Besloten is om in principe in te stemmen met het instellen van een geschillencommissie met de volgende uitgangspunten:

- Toetsing vindt plaats nadat zorgvuldig overleg tussen gemeente en erfpachter heeft plaatsgevonden en het verschil van inzicht niet is opgelost.
- Toetsing vindt plaats op de juiste toepassing van de door de raad vastgestelde methode (op basis van het Grondwaardecommissie-advies).
- De uitkomst van de geschillencommissie is bindend voor de gemeente, voor de erfpachter blijft altijd de gang naar de rechter open.

Tevens is besloten dat de geschillencommissie door de gemeente zal worden ingesteld.
Omdat de beslissing omtrent de geschillencommissie samenhangt met het advies van de Grondwaardecommissie is sprake van een principe-beslissing. Besloten om dit nogmaals te bekijken als het advies van de Grondwaardecommissie bekend is.

Ondererfpacht
In het startdocument Vernieuwing Erfpacht Stelsel is opgenomen dat bepalingen worden opgenomen om te voorkomen/uit te sluiten dat particulier voortdurende erfpacht op gemeentelijke eeuwigdurende erfpacht wordt gerealiseerd. Particuliere erfpacht is een probleem op de Amsterdamse woningmarkt. Banken hebben particuliere erfverpachters als onbetrouwbaar betiteld waardoor de financiering van woningen op particuliere erfpacht moeizaam verloopt. Om dit probleem op te lossen heeft de gemeente de afgelopen jaren grond van particuliere erfverpachters aangekocht en vervolgens de algemene bepalingen van de gemeente van toepassing verklaard.
Het is van belang te voorkomen dat op eeuwigdurende erfpacht van de gemeente door middel van ondererfpacht voortdurende particuliere erfpacht wordt gevestigd.
Voor de Haven Amsterdam was in het startdocument al bepaald dat ondererfpacht hoe dan ook mogelijk moet blijven, omdat daarvoor de mogelijkheid om in ondererfpacht uit te geven een expliciete keuze is geweest. Er kunnen zich echter nog meer situaties voordoen waarin het vestigen van ondererfpacht wel wenselijk is. Daarnaast is het wenselijk om voor het plaatsen van zonnepanelen de mogelijkheid van ondererfpacht open te houden. In verband met de Koopgarantregeling is het zelfs noodzakelijk de mogelijkheid van ondererfpacht open te houden. Daarom wordt voorgesteld om de mogelijkheid van ondererfpacht niet in alle gevallen uit te sluiten. In aanvullende beleid zal worden opgenomen in welke gevallen ondererfpacht is toegestaan.

Concept AB 2015 versie 9 april 2015

Inhoudsopgave

Algemeen
Artikel Erfpacht in Amsterdam
Artikel Begrippenlijst

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

Financieel
Artikel Canon
Artikel Betalingen
Artikel Vooruitbetaling canon

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

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

Splitsing
Artikel Splitsen van de erfpacht

Ondererfpacht
Artikel ondererfpacht

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

Slotbepalingen

Artikel	Hoofdelijke verbondenheid
Artikel	Vertegenwoordiging
Artikel	Ontruiming
Artikel	Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding
Artikel	Mededelingen
Artikel	Woonplaatskeuze
Artikel	Notariële kosten
Artikel	Keuze toepasselijk recht
Artikel	Algemene Termijnenwet
Artikel	Citeertitel

ALGEMEEN

Artikel 1. Erfpacht in Amsterdam

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. Begrippenlijst

Wordt later toegevoegd.

UITGIFTE

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 eeuwigdurende 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 ten tijde van de datum van ingebruikneming indien ingebruikneming voordien geschiedde (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 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 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 5 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.

FINANCIEEL

Artikel Canon

1. De canon wordt bij uitgifte berekend door @omschrijving rekenmethode@

2. De canonpercentages worden door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

3. De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat.

4. Het canonpercentage bij uitgifte is @bepaling percentage@

5. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd; de aangepaste canon wordt berekend door @omschrijving indexeringsmethode@, deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.

6. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule: @@

7. Indien door enige oorzaak een of meer waarden van het vorige lid , voorgesteld door de @ niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in lid 6 bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeenteraad bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

8. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

Artikel Betalingen

1. De canon dient op een door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze te worden voldaan.

2. Alle betalingen door de erfpachter zullen plaatsvinden op een door Burgemeester en Wethouders aangegeven wijze. Een verschuldigd bedrag zal op hele euro's worden afgerond en wel tot 50 cent naar beneden en vanaf 50 cent naar boven.

3. Indien de gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene bepalingen of de bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, dient de erfpachter deze aan de gemeente te vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek.

4. De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van enige betaling.

5. Korting of verrekening van door de erfpachter te verrichten betalingen is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft welke direct verband houden met de erfpacht.

6. Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het openstaande bedrag, te rekenen vanaf de vervaldag, waarbij een gedeelte van een maand geldt als volle maand.

7. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.

8. Iedere betaling door de erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan de gemeente in de volgorde waarin deze hierna worden aangegeven:
   a boete(s) verschuldigd ingevolge artikel @
   b rente(n) verschuldigd ingevolge de leden 6 en 7 van dit artikel;
   c andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter ingevolge de erfpacht heeft
   d de canon casu quo de afkoopsom

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. Het bedrag hetwelk in het geval voorzien in het voorgaande lid zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het tweede lid, hebben gegolden.

6. 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.

BEHEER

Artikel Gebruik overeenkomstig de bestemming

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

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 nagenoeg niet te gebruiken;
   b handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
   c op of aan het perceel en/of opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, wordt veroorzaakt.

3. Indien de erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2, is de gemeente bevoegd van de erfpachter onmiddellijk opheffing van de overtreding en ongedaan maken van de daardoor ontstane schade te vorderen.

4. Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat, is voor rekening van de erfpachter.

5. De gemeente kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden. De gemeente kan, indien zij vrijstelling verleent, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder wijziging van de canon als bedoeld in art. @bestemmings en bebouwingswijziging@.

Artikel Instandhouding van de opstallen

1. De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen in zodanige staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en het daarin vermelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter in ieder geval het perceel en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en, waar nodig, tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk.

2. Het is de erfpachter niet geoorloofd, de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.

3. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan.

4. De gemeente kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen en verboden. De gemeente kan, indien zij vrijstelling verleent, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder - bij wijziging van de bebouwing - herziening van de canon als bedoeld in art. @bestemmings en bebouwingswijziging@.

Artikel 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 Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak

Achteruitgang van de onroerende zaak door:
a bodemverontreiniging, of
b een andere niet aan de Gemeente toe te rekenen oorzaak,
is voor risico van de erfpachter voor zover de bodemverontreiniging of andere oorzaak heeft plaatsgevonden na de ingangsdatum van de erfpacht.

Artikel Aansprakelijkheid en bijstaan in geding

1. De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door of direct samenhangend met:
a bodemverontreiniging of
b een andere oorzaak,
voorzover de bodemverontreiniging, of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is, ongeacht of de erfpachter of de Gemeente wordt aangesproken.

2. Is de erfpachter ingevolge lid 1 aansprakelijk en wordt de Gemeente in rechte aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het geding te komen teneinde de belangen van de Gemeente te verdedigen. Voorts vrijwaart de erfpachter de Gemeente dienaangaande.

Artikel Overdracht erfpacht

De erfpachter is verplicht, in geval van overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht, in de desbetreffende akte op te nemen hetgeen is vermeld met betrekking tot het bepaalde in art @uitgifte@, behoudens de bij notariële akte vastgelegde wijzigingen.

Artikel Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

1. Onverminderd de aan de Gemeente krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruik maken van de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.

2. Voordat de gemeente gebruik maakt van een van de in de wet, de algemene of de bijzondere bepalingen vermelde bevoegdheden, stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

3. Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene of een in de bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

4. Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere bepalingen opgelegde verplichtingen is de Gemeente te allen tijde gerechtigd het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren. De Gemeente zal voor de uitoefening van deze inspectie met de erfpachter een afspraak maken wanneer deze inspectie zal plaatsvinden.

5. Ingeval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

Artikel Boete

1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere bepalingen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.

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

3. Naast de bedoelde boete de Gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent (3%) van de canon bedragen.

4. Een boete kan door de Gemeente geheel of gedeeltelijk worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar haar mening reden aanwezig is.

5. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel Herstel door de gemeente

1. Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt kan de Gemeente deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Bepalingen is de Gemeente tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens is de Gemeente gemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.

2. de Gemeente geeft van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.

3. De erfpachter is verplicht, op eerste aanzegging van de Gemeente de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen. De Gemeente doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

4. Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag dat de Gemeente in rekening brengt voor door haarzelf gemaakte kosten, verenigen, dan geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, wordt dit op verzoek van de meest gerede partij vastgesteld door deskundigen.

HERZIENING CANON IN GEVAL VAN WIJZIGING VAN DE ERFPACHT

Artikel **Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik, de bestemming en/of de bebouwing**

1. Met voorafgaande toestemming van de gemeente kunnen de volgende wijzigingen plaatsvinden:
   a wijziging van de bestemming en het gebruik van de erfpacht;
   b wijziging van de toegestane bebouwing of wel nieuw te stichten bebouwing;

2. De wijzigingen genoemd in het vorige lid kunnen een wijziging van de canon met zich meebrengen in verband met de door deze wijziging tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel.

3. De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van een formule waarin wordt berekend wat de erfpachtgrondwaarde is met inachtneming van de wijziging van de bestemming en/of bebouwing. Deze formule houdt in dat @globale omschrijving van de formule, afhankelijk van advies GWC@

4. Indien de berekening, bedoeld in het vorige lid, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet gewijzigd en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert, te bepalen door de gemeente.

5. Wijziging van de canon als gevolg van een wijziging in de bestemming en/of bebouwing vindt plaats op dezelfde wijze, indien de canon bij vooruitbetaling is voldaan.

6. De gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:
   a de wijziging van de bestemming zal worden gerealiseerd;
   b de wijziging in de bebouwing zal worden gerealiseerd;

7. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de wijziging als genoemd in het vorige lid onder a en b zal plaats vinden, stelt de gemeente die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend.

8. Wijzigingen in de bestemming en/of bebouwing van de erfpacht worden vastgelegd bij notariële akte; in de akte wordt 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 en de ingangsdatum;
c de bestemming en het toegestane gebruik;
d de maximaal toegestane bebouwing.

SPLITSEN EN SAMENVOEGEN

Artikel Splitsen en samenvoegen van de erfpacht

1. De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het perceel en/of de opstallen of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2. De gemeente kan aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. @herziening canon ingeval van wijziging@.

3. Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

ONDERERFPACHT

Artikel @ Ondererfpacht
Het is de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop het erfpachtrecht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven, behoudens in door de gemeente te bepalen gevallen.

BEEINDIGING

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

Artikel **Beëindiging wegens tekortkoming door erfpachter**

1. Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere bepalingen, en ook de redelijke termijn die is gesteld door de gemeente om de tekortkoming ongedaan te maken is verstreken, kan de Gemeente de erfpacht beëindigen.

2. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens het geval bedoeld in art. @wanbetaling@, nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

3. Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele andere kenbare belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

4. Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 3 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 3 bedoelde voorstel.

5. Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht wordt opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

6. Indien vóór de dag waarop de erfpacht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 2, zijn aan het besluit tot opzegging van de Gemeenteraad en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

7. Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Artikel **Beëindiging wegens wanbetaling van de canon**

1. Indien de erfpachter in verzuim is, de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren, kan de Gemeente de erfpacht beëindigen.

2. Beëindiging geschiedt door opzegging en nadat Burgemeester en Wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

3. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele andere kenbare belanghebbenden schriftelijk kennis van het voornemen tot beëindiging. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

4. Burgemeester en Wethouders bepalen de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit niet eerder dan nadat ten minste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving, bedoeld in het vorige lid, en met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

5. Het bepaalde in de leden 6 en 7 van art. @ Beëindiging wegens tekortkoming door erfpachter@ is van overeenkomstige toepassing.

Artikel Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling

1. De erfpachter kan uitsluitend van de Gemeente vergoeding van de waarde van de erfpacht, waarin begrepen de opstallen, vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.

2. Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in @artikel Beëindiging wegens tekortkoming door erfpachter@ en @artikel Beëindiging wegens wanbetaling door erfpachter @is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.

3. Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, in het openbaar, ten overstaan van een bevoegde notaris en onder de alsdan gebruikelijke veilingvoorwaarden, dan wel onderhands op de wijze als voorzien in art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, te verkopen een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpacht. De erfpacht zal worden gevestigd onder de algemene en bijzondere bepalingen en tegen een canon die voor de opgezegde erfpacht heeft gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

4. De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping.

5. Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

6. Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

7. Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

8. Indien de deskundigen van oordeel zijn dat het erfpachtrecht een negatieve waarde heeft, dient de erfpachter aan de gemeente deze negatieve waarde te vergoeden inclusief al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is en de overige kosten verband houdende met de openbare verkoop.

SLOTBEPALINGEN

Artikel Geschillenbeslechting

1. Wanneer de erfpachter op grond van deze algemene bepalingen toestemming nodig heeft voor de wijziging van de erfpacht kan de gemeente voorwaarden verbinden aan het verlenen van haar toestemming, waaronder verhoging van de canon. Wanneer de gemeente en de erfpachter geen overeenstemming bereiken over de verhoging van de canon kan dit worden voorgelegd aan een geschillencommissie. Daarbij geldt:
   a. Toetsing vindt slechts plaats nadat zorgvuldig overleg tussen gemeente en de erfpachter heeft plaatsgevonden en het verschil van inzicht niet is opgelost.
   b. Toetsing vindt plaats op de juiste toepassing van de door de raad vastgestelde methode voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde.

2 De geschillencommissie wordt ingesteld door de gemeente @nadere omschrijving toevoegen na uitwerking en definitieve beslissing@

Artikel Hoofdelijke verbondenheid

1. Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, dan zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de gehele canon die tijdens hun recht

opeisbaar wordt, tenzij de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten als gevolg waarvan de canon over de appartementsrechten is verdeeld.

2. Na vervreemding van de erfpacht, een gedeelte daarvan, van een aandeel in de erfpacht of van een aandeel in een gedeelte daarvan zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

Artikel Vertegenwoordiging

1. Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in de akte of, ingeval van verkrijging van de erfpacht anders dan door vestiging, door middel van de verklaring die bij die verkrijging moet worden opgemaakt volgens het formulier@ behorende bij deze bepalingen.

2. Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld schriftelijk worden meegedeeld.

3. De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot de erfpacht doen aan, en alle vorderingen met betrekking tot de erfpacht instellen tegen de laatst aan haar vermelde vertegenwoordiger.

Artikel Ontruiming

Indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstallen niet vrijwillig zijn ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse van de akte tot vestiging kunnen doen bewerkstelligen.

Artikel Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1. Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.

2. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht – voorzover het verplichtingen betreffen die geen derdenwerking blijken te hebben –, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

3. De erfpachter zal bij:
   a. overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of

b. bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht, zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen – voorzover het verplichtingen betreft die geen derdenwerking blijken te hebben en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel – ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.

Artikel Mededelingen

Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden ingesteld.

Artikel Woonplaatskeuze

1. De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. @ dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.

2. Indien de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. @ geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de Gemeente gevestigde notaris.

3. Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. @@ aan de Gemeente schriftelijk kennis geven.

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

Artikel Notariële kosten

Indien op grond van het bepaalde in de algemene of bijzondere bepalingen een notariële akte dient te worden opgemaakt, bepalen Burgemeester en Wethouders of, en in welke mate, het daaraan verbonden honorarium van de notaris en de kosten verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de Gemeente komen. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

Artikel Toepasselijk recht

De rechtsverhouding tussen de Gemeente en de erfpachter is onderworpen aan Nederlands recht. Geschillen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

Artikel Algemene Termijnenwet

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

Artikel **Citeertitel**

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