ALGEMEEN

Artikel 1 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. ~~Dat geldt ook voor het erfpacht- en grondprijsbeleid dat de gemeente op grond van deze bepalingen heeft vastgesteld.~~ 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 2 Definities

Wordt later toegevoegd.

Deze bepalingen verstaan onder:
- Akte van vestiging
- Canon
- Canonpercentage

Erfpachtgrondwaarde
Erfpachtoverenkomst
Perceel
(….)

UITGIFTE

Artikel 3 Uitgifte in erfpacht

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

3.1 In de akte van vestiging staat in ieder geval:
1. de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en het adres, zover dat bekend is;
2. een verwijzing naar deze Algemene Bepalingen;
3. de bijzondere bepalingen waarin in ieder geval staat:
   a. de aanvaarding van het perceel;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing
   c. de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;
   d. een mededeling dat de gemeente de canon mogelijk herziet als het erfpacht wijzigt. Daar is bijvoorbeeld sprake van als de bestemming, het gebruik of de bebouwing wijzigt zoals bedoeld onder 3b. van dit artikel;
4. de financiële voorwaarden, waaronder de canon, het canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde die zijn vastgesteld op basis van het onder lid 3b genoemde perceel en het toegestane gebruik;
5. de ingangsdatum van het erfpachtrecht;

6. de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn betaald;
7. 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;
8. het bedrag van de afkoopsom en het percentage op grond waarvan dit bedrag is berekend. Dit geldt alleen als op basis van artikel [..] de canon van het erfpachtrecht vooruit wordt betaald;

3.3 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 datum van ingebruikname als nulmeting.

3.4 Als het perceel nog niet kadastraal is gemeten, hechten de partijen een gewaarmerkte tekening van het perceel aan de akte van vestiging. Op deze tekening staan de grenzen en de ligging van het perceel. Ook zijn de hoekpunten van de grenzen met coördinaten opgenomen. De Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers meet op basis van deze tekening het perceel. Zodra dat is gebeurd, komen de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

Toelichting
- Akte van vestiging: een door een notaris opgestelde en ondertekende akte (geschrift) waarin overeenkomsten en verklaringen juridisch worden vastgelegd. In de akte van vestiging wordt het erfpachtrecht omschreven en de toepasselijke voorwaarden. Zowel de gemeente als de erfpachter treden op als partij in deze akte.
- Verlijden van een akte:
- Kadastrale aanduiding: de beschrijving van de grootte van het perceel. De aanduiding bestaat uit de naam van de kadastrale gemeente, de sectie en een nummer. Bij appartementsrechten bestaat de aanduiding uit de naam van de kadastrale gemeente, de sectie, het complexnummer en de appartementsindex (letter A met volgnummer). Het complexnummer verwijst naar de kadastrale aanduiding van het terrein waarop het complex wordt gebouwd. Deze combinatie is uniek, dat wil zeggen dat deze maar eenmaal wordt gebruikt.

3.2 Leveringsverplichting
A. Onverminderd de voorwaarden die staan in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen, is de gemeente verplicht om de erfpachter een recht van erfpacht te leveren, dat:
1. onvoorwaardelijk is. Derden kunnen het niet inkorten, ontbinden of op een andere manier vernietigen;
2. niet belast is met enige vorm van beslaglegging of (inschrijvingen van) hypotheken of andere dan de beperkte rechten die in de bijzondere bepalingen staan;
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. Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen. Het gaat daarbij om stoffen die volgens de dan heersende opvattingen en met het oog op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren. Verder zal het perceel behoorlijk ontwaterd zijn. Als dat nodig is zal het opgehoogd zijn zodat het perceel voldoet aan de terreinspecificatie die in de aanbieding staat.
C. De gemeente staat niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

Toelichting:
-Onverminderd wil zeggen dat de bepaling waarvan sprake is geen gevolgen heeft voor de rechtsgeldigheid van een andere bepaling. Beide bepalingen staan dus op hetzelfde niveau en kunnen tegelijk van toepassing zijn.
-Inkorten, ontbinden of op een andere manier vernietigen;
- Huur, pacht en andere gebruiksrechten
- Beperkt recht. De erfpachter heeft het recht om de onroerende zaak (de grond (en de opstallen) van een ander te gebruiken “alsof hij de eigenaar is”. De erfpachter is echter geen eigenaar, vandaar de term “beperkt recht”.
- Bijzondere lasten en beperkingen

Toelichting:
- Inkorten, ontbinden of op een andere manier vernietigen
- Bijzondere lasten en beperkingen

3.3. Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel
A. De erfpachter is verplicht om, onder de voorwaarden en binnen de termijnen die staan in de akte van vestiging:
1. het perceel te bebouwen volgens het bouwplan dat de gemeente heeft goedgekeurd;
2. het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze in te richten en ingericht te houden volgens de bestemming die staat in de akte van vestiging;
3. het perceel en de eventuele opstallen in gebruik te nemen. Dat gebruik moet overeenkomen met de bestemming die staat in de akte van vestiging.
4. het perceel op behoorlijke wijze van de aangrenzende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
B. Burgemeester en wethouders kunnen op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor een of meer van de in lid A sub 1 tot en met 4 genoemde verplichtingen. Dat geldt ook voor de gestelde voorwaarden en termijnen in de akte van vestiging. Burgemeester en wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een termijn verbinden. Daaronder valt ook de herziening van de canon als bedoeld in artikel [..].

Toelichting:
- Privaatrechtelijke hoedanigheid:

Artikel 4 Overdracht voor ingebruikname
1. Zonder toestemming van burgemeester en wethouders, is de erfpachter 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. Daarvoor moet hij eerst zijn verplichtingen nakomen die staan in artikel 3, lid 6 onder A.

2. Als burgemeester en wethouders toestemming geven, kunnen zij daaraan voorwaarden en/of een termijn verbinden. Daaronder valt ook de herziening van de canon als bedoeld in artikel[..].

Artikel 5 Lasten en belastingen

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

Toelichting:
- gewone en buitengewone lasten
- Verlijden van een akte: