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.

<eindredactie>
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 erfpachtgrondwaardebeleid dat de gemeente op grond van deze bepalingen heeft vastgesteld.

Artikel 2 Definities

Wordt later toegevoegd.
Akte van vestiging
Canon
Canonpercentage
Perceel

UITGIFTE

Artikel 3 Uitgifte in erfpacht

1. De gemeente Amsterdam geeft percelen uit in eeuwigdurende erfpacht met inachtneming en van toepassing verklaring 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

<eindredactie 1>
1. Bepalingen en voorwaarden
In aanvulling, naast of in afwijking van deze Algemene Bepalingen zal de gemeente voor elke uitgifte met de erfpachter het volgende overeenkomen:
a. de bijzondere bepalingen die onder andere gaan over de bestemming en het gebruik van het perceel,
b. de financiële voorwaarden, waaronder in ieder geval de erfpachtgrondwaarde en de canon die de erfpachter aan de gemeente moet betalen.

<huidige tekst >

2. Aanbieding tot uitgifte in erfpacht

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

A.

B. In de aanbieding worden in ieder geval vermeld:

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

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.

<eindredactie>

Aanbieding tot uitgifte in erfpacht

A. Aan de uitgifte in erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf. Deze aanbieding kan een verbindend onderdeel zijn van een meeromvattende gebiedsovereenkomst.

B. In de aanbieding staat in ieder geval:

1. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en – waar mogelijk – het adres;
2. een verwijzing naar deze algemene bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zullen zijn;
3. de bijzondere bepalingen waarin in ieder geval staat:

a. de acceptatie 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 klaar moet zijn;

4. De financiële voorwaarden, waaronder de canon, het canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde;
5. de geplande datum waarop het erfpachtrecht ingaat;
6. de termijn dat de aanbieding geldt;
7. de verplichting voor de aankomende erfpachter om, na acceptatie van de aanbieding aan de gemeente een waarborgsom te betalen. De erfpachter voldoet de waarborgsom als zekerheid dat hij zijn verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst zal nakomen;
8. de termijn waarbinnen de erfpachter met de bouw moet starten. Na het verstrijken van deze termijn zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de (financiële) voorwaarden te veranderen. Ook kunnen zij de erfpachtovereenkomst ontbinden als de erfpachter dan niet met de bouw is gestart en het erfpachtrecht nog niet is gevestigd;
9.een mogelijkheid om de reservering van het perceel op naam van de aankomende erfpachter te verlengen. Na het verstrijken van de termijn die in de aanbieding is vastgesteld, moet hij daarvoor een vergoeding betalen.
10.een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente bevoegd is om de uitvoering van de erfpachtovereenkomst:
a. op te schorten, of
b. geheel of gedeeltelijk te ontbinden, of
c. op te zeggen.

C. Bij de aanbieding voegt de gemeente een tekening. Daaruit blijken de ligging en de grenzen van het perceel. Ook de hoekpunten van de grenzen zijn daarin met coördinaten benoemd.

Toelichting:

- Gebiedsovereenkomst:
- Kadastrale aanduiding: de beschrijving van de kenmerken van het perceel. De aanduiding bestaat uit de naam van de kadastrale gemeente, de sectie en een nummer. Deze combinatie is uniek. Dat wil zeggen dat deze maar eenmaal wordt gebruikt.

<huidige tekst>

a. Aanvaarding aanbieding en besluit tot uitgifte

i. 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.

ii. 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.

<eindredactie>
Acceptatie van de aanbieding en besluit tot uitgifte

A. De gemeente neemt pas een besluit tot uitgifte nadat de aankomende erfpachter:
1. de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd, en
2. zijn verplichtingen is nagekomen die staan in de erfpachtaanbieding.

B. Als de aanbieding een verbindend onderdeel is van een meeromvattende gebiedsovereenkomst, is geen apart besluit tot uitgifte vereist. De erfpachtovereenkomst is dan namelijk al bij de totstandkoming van de gebiedsovereenkomst gesloten. In dat geval wordt het erfpachtrecht gevestigd zodra de aankomende erfpachter zijn verplichtingen uit die gebiedsovereenkomst is nagekomen.

<huidige tekst>

b. Vestiging erfpachtrecht

i. 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.

ii. 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.

iii. 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.

iv. 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.

4. <eindredactie>

Vestiging erfpachtrecht

A. De uitgifte in eeuwigdurende erfpacht gebeurt bij akte van vestiging. De akte wordt gepasseerd bij een in Amsterdam gevestigde notaris, die de gemeente na overleg met erfpachter kiest..

B. In de akte van vestiging staat in ieder geval:

1. de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, als dat mogelijk is, het adres ;

2.een verwijzing naar deze Algemene Bepalingen;

3.de bijzondere bepalingen die worden gesteld naast, in aanvulling op, of in afwijking van deze Algemene Bepalingen. Daarin staat in ieder geval:

a.de acceptatie van het perceel,

b.de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel

c.de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;

d. een mededeling dat de canon mogelijk wordt herzien als de bestemming wijzigt, of het gebruik of de bebouwing als bedoeld onder b van dit artikel;

4.de canon, het canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde;

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. Dit 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 erfpachtecht vooruit wordt betaald;

C. Aan de akte van vestiging wordt een bodemonderzoek gehecht. Dit onderzoek geeft een representatief beeld van de 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, dan geldt de datum van ingebruikneming als nulmeting.

D. Als het perceel nog niet kadastraal is gemeten, hechten de partijen een gewaarmerkte tekening van het perceel aan de akte van vestiging. Deze tekening geeft de grenzen en de ligging van het perceel aan. Ook zijn daarin 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:

- Kadastrale aanduiding: de beschrijving van de kenmerken 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 terug naar de kadastrale aanduiding van het terrein waarop het complex wordt gebouwd. Elke combinatie is uniek, dat wil zeggen dat deze maar eenmaal wordt gebruikt (vergelijk met BSN).
- Bij het passeren van een akte maakt de notaris het document op, leest het voor in het bijzijn van beide partijen, beide partijen ondertekenen de akte waarna deze wordt ingeschreven in een openbaar register. Partijen kunnen zich bij volmacht laten vertegenwoordigen.

<huidige tekst>

5a? Omschrijving van de leveringsverplichting

i. 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.

ii. 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.

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

5b. Bebouwing, inrichting en ingebruikneming van het perceel.

iv. 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;

v. 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 [..].

<eindredactie>

5. Leveringsverplichting

i. De gemeente is verplicht om - met inachtneming van de voorwaarden die staan in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen - de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:

1. onvoorwaardelijk is en niet door derden kan worden ingekort, ontbonden en op ander wijze vernietigd;
2. niet is belast met beslagleggingen of (inschrijvingen van) hypotheken of andere dan de in de bijzondere bepalingen opgenomen beperkte rechten;
3. vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
4. vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die de bouw, de verdere inrichting en ingebruikname van het perceel verhinderen of beperken.

ii. Het perceel moet bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen. Daarbij gelden de opvattingen die daarover op dat moment bestaan. Ook stoffen die gelet op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren zijn niet toegestaan. Verder moet het perceel behoorlijk ontwaterd zijn. Als dat nodig is moet het opgehoogd zijn zodat het perceel voldoet aan de terreinspecificatie die in de aanbieding staat.

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

Toelichting:

Beperkt recht. De erfpachter heeft het recht om de onroerende zaak (grond en de opstallen) van een ander te gebruiken "als ware hij eigenaar". De erfpachter is echter geen eigenaar, vandaar de term "beperkt recht".

<eindredactie>

6. 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 in haar privaatrechtelijke hoedanigheid;
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;
i.i. 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 3 genoemde verplichtingen. Dat geldt ook voor de gestelde voorwaarden en termijnen in de akte van vestiging die van toepassing zijn. Burgemeester en wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een termijn verbinden. Daaronder valt ook de herziening van de canon als bedoeld in artikel [..].

<huidige tekst>

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[..].

<eindredactie>

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 in het geval hij een beperkt recht wil vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen Daarvoor moet hij eerst zijn verplichtingen nakomen die staan in artikel 3, lid 6 onder A.In beide gevallen blijven de hierover in de aanbiedingopgenomen uitzonderingen van kracht ..

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[..].

<huidige tekst>

Artikel5 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.

<eindredactie>

Artikel 5 Lasten en belastingen

1. Alle kosten die met de vestiging van het erfpachtrecht gemoeid zijn, zijn voor rekening van de erfpachter. Daaronder vallen onder andere de notariskosten, het kadastraal recht en belastingen.
2. Alle gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter met ingang van de datum dat de akte van vestiging is gepasseerd. Als het perceel voor die tijd in gebruik werd genomen, geldt die startdatum van ingebruikname. Onder de lasten vallen onder andere: alle eigenaars-, gebruikerslasten en alle belastingen en heffingen die op het perceel worden geheven.
3. Als de gemeente een betaling heeft gedaan die op grond van dit artikel en/of de algemene en bijzondere bepalingen voor rekening van de erfpachter is, sturen burgemeester en wethouders een schriftelijk betalingsverzoek. De erfpachter moet binnen een maand na ontvangst van deze brief betalen.