Gemeente Amsterdam

Beheerartikelen in de AB2015

Kabinet

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

Van Projectgroep VES (werkgroep Algemene Bepalingen 2015)

Datum 21 mei 2015

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de korte weergave van huidige beheerartikelen zoals deze nu zijn vastgelegd in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 ("AB2000"),
2. Te beslissen te onderzoeken of de gemeente de artikelen artikel 15 lid 2 sub a en c in stand wenst te laten ;
3. Kennis te nemen van de afwegingen betreffende de inhoud van de beheerartikelen in AB2015:
   a. Artikel 15 over gebruik overeenkomstig de bestemming;
   b. Artikel 16 over instandhouding van de opstallen;
   c. Artikel 17 over gedoogplichten;
   d. Artikel 19 over risico bij achteruitgang van de onroerende zaak;
   e. Artikel 20 over aansprakelijkheid en bijstaan in geding;
   f. Artikel 21 over overdracht erfpacht;
   g. Artikel 28 over niet-nakoming van de verplichtingen door de erfpachter;
   h. Artikel 29 over de mogelijkheid om een boete op te leggen;
   i. Artikel 30 herstel.

Korte toelichting/samenvatting

In deze notitie wordt uiteengezet hoe we omgaan met een aantal artikelen uit de AB2000 die 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.
Volledigheidshalve zijn de – in deze notitie – te bespreken artikelen van de AB2000 en AB2015 aan het eind van deze notitie opgenomen.

Ad 1. Kennis te nemen van de huidige beheerartikelen zoals deze nu zijn vastgelegd in de AB2000:

In de AB2000 is opgenomen dat:

a. Artikel 15: het perceel en de opstallen dienen gebruikt te worden overeenkomstig de bestemming. Voorts zijn er diverse aspecten opgenomen welke de erfpachter niet zijn toegestaan.
b. Artikel 16: de opstallen op het perceel in stand moeten worden gehouden en dat je bijvoorbeeld niet mag slopen.
c. 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.
d. Artikel 19: het risico van achteruitgang van de onroerende zaak inclusief bodemverontreiniging na uitgifte zijn voor de erfpachter.
e. 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.
f. Artikel 21: de erfpachter is verplicht om bij overdracht een aantal aspecten op te nemen in de overdrachtsakte.
g. Artikel 28: niet- nakoming van de verplichting van de erfpachter
h. Artikel 29: bij niet nakoming van een verplichting van de erfpachter kan de gemeente een boete opleggen.
i. Artikel 30: indien de erfpachter een verplichting niet nakomt, kan de gemeente deze verplichting op kosten van de gemeente uitvoeren.

Ad 2.Te beslissen te onderzoeken of de gemeente de artikelen artikel 15 lid 2 sub a en c AB2000 in stand wenst te laten

- In artikel 15 lid 2 sub a is opgenomen dat het de erfpachter niet geoorloofd is het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk niet langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken. Bij leegstand kunnen verschillende factoren een rol spelen. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van speculatieve leegstand maar er kan ook sprake zijn van – ook voor de betreffende rechthebbende/ ontwikkelaar/ belegger – ongewenste leegstand.
- In artikel 15 lid 2 sub c is opgenomen dat het de erfpachter niet geoorloofd is handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel.

Voor beide bepalingen geldt dat deze alleen effect hebben wanneer de gemeente dit controleert en hier ook handhavend tegen optreedt. De gemeente dient na te gaan/ te onderzoeken of zij voorgaande wenst te controleren en hier volgens handhavend tegen op zal treden.
Voorts dient voor beide onderzocht te worden welke eventuele sanctie de gemeente daarvoor in wil zetten, naast de in de AB2000 al opgenomen boete.

Ad 3. Kennis te nemen van de afwegingen betreffende de inhoud van de beheerartikelen in AB2015 en in te stemmen met de genoemde handhavingen/ wijzigingen

Ad a. Artikel 15 over gebruik overeenkomstig de bestemming

Dit artikel blijft nagenoeg geheel in stand, waarbij nog één en ander onderzocht moet worden zoals hiervoor onder Ad 2 uiteengezet.

- Hetgeen is opgenomen in lid 2 onder b:
  "*Het is de erfpachter in ieder geval niet geoorloofd het perceel en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert.*",
  zal vervallen omdat het aan bevoegd gezag is om hierop een handhavingskader vast te stellen en hierop te handhaven.
- Overwogen is hetgeen is opgenomen in
  - lid 2 onder d:
    "*Het is de erfpachter in ieder geval niet geoorloofd 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.*"
  - lid 4: "*Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat, waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering,is voor rekening van de erfpachter.*"

  te laten vervallen omdat
  - lid onder d zou zijn opgenomen in de wet echter dit bevat een verbodsbepaling en in de wet wordt de aansprakelijkheid geregeld. De specifieke verwijzing naar de bodem kan wel worden verwijderd.
  - Lid 4 zou worden gedekt door hetgeen is vermeld in artikel 19 AB2000. Echter hetgeen in dit artikellid is opgenomen reikt verder dan hetgeen is opgenomen in artikel 19 AB2000.

  Derhalve zal artikel 15 AB2000 – indien nodig – enigszins worden herschreven en bij lid 2 onder d en lid 4 zal respectievelijk slechts de zinsnede "*waaronder bodem*" en "*waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering*" worden geschrapt omdat dit slechts voorbeelden zijn.

Advies
Artikel 15 AB2000 inhoudelijk nagenoeg geheel in stand laten.

Ad b. Artikel 16 over instandhouding van de opstallen

- Overwogen is hetgeen is opgenomen in lid 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.*"
  te laten vervallen omdat het aan bevoegd gezag zou zijn om dit te handhaven. Echter in dit artikel gaat het er om dat de bestemming gediend moet kunnen worden, dit is een aspect waar bevoegd gezag niet naar kijkt/ over gaat. Vanzelfsprekend heeft bevoegd gezag middelen om te handhaven waarmee het doel van de gemeente als erfverpachter ook wordt gediend echter met deze bepaling heeft de gemeente als erfverpachter ook een mogelijkheid de erfpachter aan te spreken. Derhalve is het voorstel dit artikellid als zodanig te handhaven.
- Bij lid 4 wordt een toevoeging voorgesteld waardoor de tekst als volgt komt te luiden:

"*Burgemeester en Wethouders kunnen 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. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder - bij wijziging van de bebouwing - herziening van de canon als bedoeld in art. 12.*". Deze toevoeging verduidelijkt wanneer de genoemde herziening van de canon kan worden toegepast.

- Den Haag heeft een bepaling opgenomen dat de erfpachter verplicht is de opstallen te verzekeren. Voorgesteld wordt voorgaande verplichting niet toe te voegen, dit is een verantwoordelijkheid/ risico van de erfpachter.

Advies
Artikel 16 AB2000 inhoudelijk nagenoeg geheel in stand laten.

Ad c. Artikel 17 over gedoogplichten

Dit artikel wordt in stand gelaten, wellicht slechts enigszins herschreven.
Bij dit artikel moet in gedachte worden gehouden dat de eventueel aan te wijzen deskundigen moeten worden aangewezen op de wijze zoals omschreven in de notitie "Inventariseren (eventueel) gebruik deskundigen bij AB2015" voor het Bestuurlijk Team d.d. 18 februari 2015.

Advies
Artikel 17 AB2000 inhoudelijk nagenoeg geheel in stand laten.

Ad d. Artikel 19 over risico bij achteruitgang van de onroerende zaak

Dit artikel wordt in stand gelaten, wellicht slechts enigszins herschreven.
Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor is geschreven bij artikel 15 AB2000.
Om na te kunnen gaan of achteruitgang van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden na ingangsdatum van de erfpacht dient er bij de uitgifte van het erfpachtrecht een nulmeting verricht te worden. Dit is opgenomen in de eerste versie van de AB 2015 (70% versie) van 12 mei 2015, welke is geagendeerd voor het Bestuurlijk Team VES op 21 mei 2015

Advies
Artikel 19 AB2000 inhoudelijk nagenoeg geheel in stand laten.

Ad e. Artikel 20 over aansprakelijkheid en bijstaan in geding

Dit artikel wordt in stand gelaten, wellicht slechts enigszins herschreven, voorts wordt ter aanvulling een vrijwaring opgenomen ten behoeve van de gemeente en ten laste van de erfpachter voor gevallen waarbij de gemeente wordt aangesproken terwijl de erfpachter aansprakelijk is.

Advies
Artikel 20 AB2000 inhoudelijk nagenoeg geheel in stand laten met toevoeging van ene vrijwaring ten behoeve van de gemeente.

Ad f. Artikel 21 over overdracht erfpacht

Aan dit artikel wordt de passage
"*aangevuld met de bij notariële akte vastgelegde wijzigingen.*'
toegevoegd. Zodat naast hetgeen is opgenomen in de uitgifteakte ook de latere wijzigingen worden vermeld in een overdrachtsakte.

Advies
Artikel 21 zodanig aan te passen dat ook latere wijzingen bij een overdracht worden vermeld.

Ad g. Artikel 28 over niet-nakoming van de verplichtingen door de erfpachter

Dit artikel wordt grotendeels in stand gelaten, wellicht slechts enigszins herschreven.
In lid 4 van dit artikel staat het volgende vermeld:
"*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 na overleg met de erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.*".
Afgevraagd kan worden wat wordt verstaan onder "na overleg". Gezien het feit dat wordt vermeld dat de gemeente te allen tijde het recht heeft het perceel te betreden, kan er vanuit gegaan worden dat er geen toestemming van de erfpachter vereist is. Verondersteld zou kunnen worden dat het overleg alleen slaat op het afspreken van wanneer de inspectie zou plaatsvinden.
Voorgesteld wordt het artikel explicieter te maken met betrekking tot het recht dat de gemeente heeft en wel als volgt:
"*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 erfpachter geeft te allen tijde toegang tot het erfpachtperceel en de daarop aanwezige opstallen aan alle daartoe door de gemeente aangewezen en aan te wijzen personen ter uitvoering van en ter controle op de naleving van de erfpachtbepalingen. Indien er voor zover mogelijk zal de bedrijfsvoering daarbij zo min mogelijk worden gehinderd.*".

Overigens moet wel opgemerkt worden dat indien de erfpachter – ondanks het recht dat de gemeente heeft – de gemeente geen toegang verleent voor het uitoefenen van de inspectie, de gemeente niet met dwang de toegang kan verkrijgen. De gemeente zal dit dan bij de rechter moeten afdwingen. Het is niet bekend of de gemeente een dergelijke procedure gevoerd heeft.

Advies

Artikel 28 AB2000 inhoudelijk grotendeels in stand laten, waarbij lid 4 van dit artikel zal worden aangescherpt zodat het recht van de gemeente tot inspectie explicieter wordt.

Ad h. Artikel 29 over de mogelijkheid om een boete op te leggen

Dit artikel blijft nagenoeg inhoudelijk geheel in stand.
Opgemerkt wordt dat de hoogte van de boete afhankelijk is gesteld van de canon. Wanneer de canon laag is kan dit tot gevolg hebben dat de boete niet meer z'n gewenste effect heeft.
In afwijking van de algemene bepalingen kan de gemeente in dat geval in de bijzondere bepalingen opnemen dat er een gefixeerde boete, welke jaarlijks wordt geïndexeerd, zal worden opgelegd.

Advies
Artikel 29 AB2000 inhoudelijk nagenoeg geheel in stand laten.

Ad i. Artikel 30 herstel

Dit artikel blijft nagenoeg geheel in stand met in achtneming van de volgende wijzigingen:

- In lid 2 staat vermeld dat indien de Gemeente voornemens is op kosten van de erfpachter herstelwerkzaamheden te verrichten, dat zij dit voornemen bekend maakt aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s). In aansluiting hetgeen Den Haag in haar algemene bepalingen heeft opgenomen met betrekking tot herstel, wordt dit artikellid zodanig aangepast dat de kennisgeving van het voornemen niet langer aan de hypotheekhouder(s) medegedeeld wordt.
- Conform hetgeen is besloten in de notitie "Inventariseren (eventueel) gebruik deskundigen bij AB2015" voor het Bestuurlijk Team d.d. 18 februari 2015 zal de erfpachter niet meer de mogelijkheid hebben de nota's van derden in verband met het gedane herstel door deze derden – in opdracht van de gemeente –aan deskundigen voor te leggen. Lid 4 van dit artikel is aan voorgaande aangepast.
  Bij dit artikel moet in gedachte worden gehouden dat de eventueel aan te wijzen deskundigen moeten worden aangewezen op de wijze zoals omschreven in de notitie "Inventariseren (eventueel) gebruik deskundigen bij AB2015" voor het Bestuurlijk Team d.d. 18 februari 2015.

Advies
Dit artikel zodanig aanpassen dat de gemeente de hypotheekhouder(s) niet meer op de hoogte stelt van het voornemen tot herstel en dat de erfpachter nog de mogelijkheid wordt geboden zelf te herstellen.

Integrale tekst artikelen AB2000

Art. 15 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 geoorloofd:
a het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken;
b het perceel en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert;
c handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
d 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, zijn Burgemeester en Wethouders 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, waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering, is voor rekening van de erfpachter.
5 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 16 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 Burgemeester en Wethouders kunnen 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. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 17 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 anderesoortgelijke 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.

Art. 19 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.

Art. 20 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.

Art. 21 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. 3, lid 2, onder a tot en met h.

Art. 28 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 Burgemeester en Wethouders gebruik maken 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 na overleg met de

erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.
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.

Art. 29 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 kunnen Burgemeester en Wethouders 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 Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.
5 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 30 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, kunnen Burgemeester en Wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn Burgemeester en Wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders gemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
2 Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s). 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 Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.
4 Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag 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.

Voorstel Integrale tekst artikelen AB2015

Art. 15 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 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@.

Art. 16 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@.

Art. 17 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 de Gemeente 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.

Art. 19 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.

Art. 20 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 voor de gevolgen van de eventuele aansprakelijkheid van de gemeente.

Art. 21 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. 3, lid 2, onder a tot en met g, aangevuld met de bij notariële akte vastgelegde wijzigingen.

Art. 28 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 erfpachter geeft te allen tijde toegang tot het erfpachtperceel en de

daarop aanwezige opstallen aan alle daartoe door de gemeente aangewezen en aan te wijzen personen ter uitvoering van en ter controle op de naleving van de erfpachtbepalingen. Indien er voor zover mogelijk zal de bedrijfsvoering daarbij zo min mogelijk worden gehinderd. 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.

Art. 29 Boete

1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere bepalingen, kan de Gemeente 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 hun mening reden aanwezig is.
5 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 30 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 de Gemeente. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, wordt dit op verzoek van de meest gerede partij vastgesteld door deskundigen.