Gemeente Amsterdam

Inspraakdocument eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften in Amsterdam

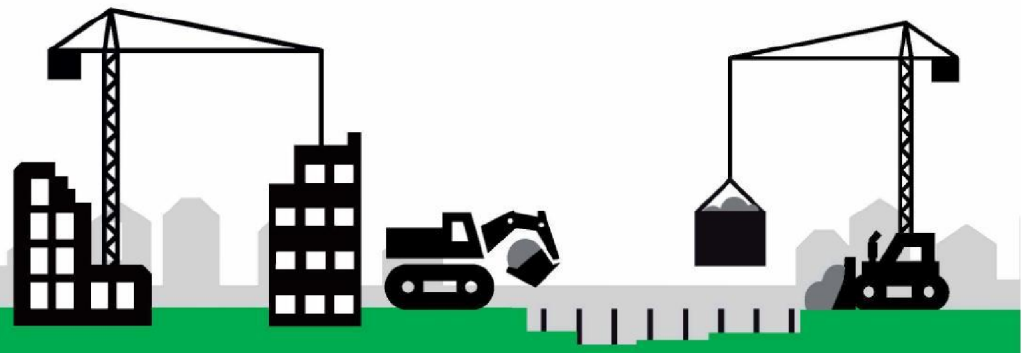
22 februari 2016





Inhoud

1. Inspraak eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw 4
2. Wat is eeuwigdurende erfpacht? 7
3. Hoe wilt u het liefst betalen? 9
4. Toelichting Algemene Bepalingen en uitgiftebeleid 13
5. Concept Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016 16
6. Concept Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 19



1.

Inspraak eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw

Amsterdam is van plan eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Erfpachters krijgen daardoor meer zekerheid over hun erfpachtkosten. Het college van burgemeester en wethouders wil het nieuwe stelsel eerst invoeren voor nieuwe erfpachtuitgiften. Van 22 februari tot en met 4 april 2016 kunt u inspreken op de manier waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht wil invoeren.

Leeswijzer

Om uw mening te kunnen vormen, lichten we in dit inspraakdocument het nieuwe stelsel toe en de regels die daarvoor zijn opgesteld. De regels zijn vastgelegd in het uitgiftebeleid en de Algemene Bepalingen. De concepttekst van beide stukken leest u in hoofdstuk 5 en 6.

Waarover vraagt de gemeente nu uw mening?

Het college heeft het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwbouw voor inspraak vrijgegeven. Dit stelsel bestaat uit de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: Algemene Bepalingen) en het uitgiftebeleid. In dit beleid is de manier waarop in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven omschreven.

In de Algemene Bepalingen staat onder andere:

- dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht,
- hoe bij indexcanon de jaarlijkse indexering werkt,
- welke rechten en plichten erfpachter en gemeente ten opzichte van elkaar hebben,
- hoe wordt omgegaan met door de erfpachter verzochte wijzigingen (bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen of het splitsen van het erfpachtrecht).

De gemeente kan nooit eenzijdig de afspraken wijzigen. Met de Algemene Bepalingen wordt dus zekerheid voor de erfpachter geregeld.

We willen graag van u weten wat u vindt van de wijze waarop de gemeente invulling wil geven aan eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften, oftewel nieuwbouw. We vragen u daarnaast of u zou kiezen voor een vaste canon, indexcanon of afkoopsom.

Voor wie is deze inspraak van belang?

Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel gaat gelden voor alle erfpachters (commercieel en particulier), met uitzondering van de woningcorporaties en Haven Amsterdam.

- ***Nieuwe erfpachters:*** als de nieuwe Algemene Bepalingen zijn vastgesteld gaan deze bij nieuwe erfpachtuitgiften (bij nieuwbouw) vanzelf gelden. Dit geldt niet als de gemeente al met de toekomstige erfpachter afspraken heeft gemaakt onder het huidige erfpachtstelsel. Dan blijven deze afspraken staan en kan later worden overgestapt. Hiervoor is eerst de overstapregeling voor bestaande erfpachters nodig die later volgt.
- ***Bestaande erfpachters:*** mensen die al een erfpachtcontract hebben krijgen later de mogelijkheid om vrijwillig over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. De gemeente maakt hiervoor nog een overstapregeling die in een tweede inspraakronde wordt voorgelegd. Voor wie dan overstapt, gaan de nieuwe Algemene Bepalingen ook gelden.
- ***Amsterdammers:*** de erfpachtvernieuwing kan gevolgen hebben voor de gemeentefinanciën en is daarmee van belang voor alle Amsterdammers.
- ***Overige belanghebbenden:*** denk aan belangenverenigingen als SEBA, Vereniging Eigen Huis of professionals als notarissen, banken en makelaars.



Wat ligt nu niet ter inspraak voor?

- De keuze voor eeuwigdurende erfpacht is vastgelegd in het coalitieakkoord. Daarmee ligt de optie 'koop' of 'vol eigendom' dan ook niet voor. Het is de manier waarop eeuwigdurende erfpacht vorm moet krijgen waar we nu uw mening over vragen.
- De kosten van de overstap voor de bestaande erfpachters naar het nieuwe stelsel. Dit wordt pas duidelijk bij de overstapregeling die later zal worden opgesteld en ter inspraak gelegd.
- De manier waarop erfpachters wijzigingen van hun erfpachtrecht kunnen aanvragen. Denk daarbij aan bestemmingswijzigingen, splitsen in appartementsrechten, perceeluitbreidingen etc. Dit beleid wordt apart uitgewerkt.
- Het grondprijsbeleid, canonpercentage en de afkoopinstructie. Deze worden jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin staan de actuele m^2-prijzen van grond, de manier waarop de canon wordt bepaald en de wijze waarop erfpachters hun erfpachtrecht kunnen afkopen.

Informatiemarkt

Als onderdeel van de inspraakperiode organiseert de gemeente een driedaagse informatiemarkt. Daar kunt u aanvullende informatie krijgen, uw vragen stellen en eventueel ook uw inspraakreactie geven.

U bent welkom in de foyer op de eerste verdieping van het Stadhuis, Amstel 1 op:

dinsdag 15 maart 2016	16:00 - 21:00 uur
woensdag 16 maart 2016	16:00 - 21:00 uur
donderdag 17 maart 2016	16:00 - 21:00 uur

De routebeschrijving en de parkeergelegenheid is te vinden onder **www.amsterdam.nl/contact/routestadhuis**

1.

Hoe kunt u inspreken?

U kunt op de volgende manieren inspreken:

- via het online formulier: www.amsterdam.nl/erfpacht
- per post: Gemeente Amsterdam, o.v.v. 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht', Antwoordnummer 10999, 1000 RA Amsterdam
- tijdens de informatiemarkt
- per mail: erfpacht@amsterdam.nl o.v.v. 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht'

Uw reactie dient uiterlijk 4 april 2016 om 24:00 uur binnen te zijn. Reacties die daarna binnenkomen worden niet in behandeling genomen.

Wat gebeurt er met uw reactie?

De gemeente verwerkt alle reacties die tijdig zijn ontvangen in een zogenaamde Nota van Beantwoording. In deze nota staat een samenvatting van alle reacties. Per soort reactie staat of deze heeft geleid tot een aanpassing van de Algemene Bepalingen of het uitgiftebeleid. Na verwerking van de inspraakreacties legt het college de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid met de Nota van Beantwoording voor aan de gemeenteraad. Daarbij wordt ook het bijbehorende grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht aan de gemeenteraad voorgelegd. Als de gemeenteraad daarmee instemt, kunnen de eerste nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.

Voor actuele informatie en aanmelding voor de nieuwsbrief over de vernieuwing van het erfpachtstelsel zie: **www.amsterdam.nl/erfpacht**.



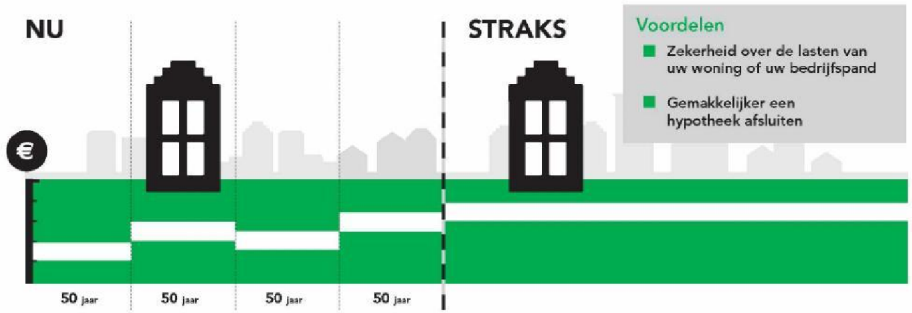
2.

Wat is eeuwigdurende erfpacht?

Na meer dan 100 jaar voortdurende erfpacht introduceert Amsterdam eeuwigdurende erfpacht. De gemeente berekent in dit nieuwe stelsel één keer het bedrag dat erfpachters moeten betalen voor het gebruik van (bebouwde) grond die in eigendom is van de gemeente. Met eeuwigdurende erfpacht krijgen erfpachters meer zekerheid over hun erfpachtkosten.

In Amsterdam staat een groot deel van de woningen en bedrijven op grond die in eigendom is van de gemeente. Mensen met een huis of bedrijf op gemeentegrond, betalen de gemeente een vergoeding voor dit gebruik. Deze vergoeding heet een canon. De gemeente gebruikt dit geld voor de ontwikkeling van de stad en de voorzieningen voor haar inwoners.

Nooit meer een canonherziening *



* Tenzij u het erfpachtrecht wilt wijzigingen.

2.

Zekerheid
De gemeente kent op dit moment vooral voortdurende erfpacht[1]. Bij voortdurende erfpacht kan de gemeente aan het einde van ieder tijdvak (van 50 of 75 jaar) eenzijdig nieuwe Algemene Bepalingen opleggen. Daarnaast wordt aan het einde van een tijdvak de canon opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde. Dit levert voor erfpachters, maar ook banken en makelaars, onzekerheid op waar de gemeente vanaf wil. De hoogte van de canon kan in het huidige stelsel namelijk pas enige jaren voor de aanvang van een nieuw tijdvak worden berekend. Als blijkt dat de waarde van de grond is gestegen, stijgt ook de canon.

Voorspelbaar
Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon eenmalig bepaald. De canon wordt daarna enkel nog jaarlijks geïndexeerd (inflatie). Verder verandert er nooit meer iets aan de canon en de overige afspraken, tenzij de erfpachter zelf het gebruik verandert (bijvoorbeeld bij een bestemmingswijziging). Dit geeft de erfpachter en de gemeente duidelijkheid en zekerheid. Ook hypotheekverstrekkers krijgen daarmee zekerheid over de waarde van het erfpachtrecht als onderpand van hun lening.

Wijziging gebruik
In het nieuwe stelsel kan de canon alleen aangepast worden als de erfpachter zelf het erfpachtrecht wil wijzigen. Bijvoorbeeld als hij of zij de bestemming wil veranderen door van een woning een hotel te maken. Of van een kantoor een winkel. De canon wordt ook aangepast als een bedrijfspand qua oppervlakte wordt uitgebreid. Koopwoningen kunnen onbeperkt worden vergroot *zonder* gevolgen voor de canon, mits het aantal woningen niet toeneemt, de woning niet commercieel geëxploiteerd wordt en tenminste vier jaar bewoond is.

Wat is erfpacht?
Erfpacht is het recht op het gebruik van de onroerende zaak die eigendom is van een ander. In dit geval de gemeente. Het uitgangspunt van de wet is dat de erfpachter hetzelfde genot van de zaak heeft als de eigenaar, tenzij in de erfpachtakte anders is bepaald. Onder **onroerende zaak** wordt verstaan: de grond en ook de gebouwen en de beplantingen die op de grond staan. In dit inspraakdocument wordt onroerende zaak gemakshalve aangeduid als "grond". Als u een erfpachtrecht koopt mag u, als erfpachter, grond van de gemeente gebruiken om te bebouwen. Ook kunt u het erfpachtrecht verkopen of er een hypotheek op vestigen. Voor het erfpachtrecht betaalt u een jaarlijkse vergoeding aan de gemeente, de **canon**.

[1] Daarnaast komt ook tijdelijke erfpacht in de gemeente Amsterdam voor.



3.

Hoe wilt u het liefst betalen?

In het voorstel voor het eeuwigdurend erfpachtstelsel krijgt de erfpachter twee betalingsmogelijkheden. Namelijk een canon die alleen jaarlijks wordt geïndexeerd (aangepast aan de inflatie) of de mogelijkheid de canon af te kopen. Het college heeft ook de mogelijkheid van een vaste canon die niet wordt geïndexeerd, overwogen en onderzoekt de mogelijkheid om in sommige situaties afkopen te verplichten.

Indexcanon
De indexcanon wordt jaarlijks geïndexeerd. Dat wil zeggen dat deze alleen aan de verwachte inflatie wordt aangepast en alleen nog wijzigt als het gebruik van de grond wijzigt. De indexcanon is in het begin lager dan de vaste canon. Door de inflatie zal de indexcanon ieder jaar iets stijgen. Na een hele tijd, in het voorbeeld op pagina 11, ongeveer 28 jaar, zou de erfpachter meer gaan betalen dan bij de vaste canon. Het exacte snijpunt is echter afhankelijk van de daadwerkelijke inflatie in de toekomst. Onder de huidige fiscale wetgeving is de canon voor koopwoningen aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.



Vaste canon
Bij de vaste canon betaalt de erfpachter jaarlijks een vast bedrag dat nooit meer wordt aangepast, tenzij hij of zij het gebruik van de grond wijzigt. Onder de huidige fiscale wetgeving is de canon voor koopwoningen aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. De vaste canon is in het begin hoger dan de indexcanon. Na een hele tijd, in het voorbeeld op pagina 11, 28 jaar, zou de erfpachter minder gaan betalen dan bij indexcanon.

Afkoop
Bij afkoop betaalt de erfpachter de toekomstige canonbedragen in één keer vooruit. Daarna hoeft nooit meer voor erfpacht te worden betaald, zolang de bestemming en/of het gebruik van het erfpachtrecht niet verandert.
Onder de huidige fiscale wetgeving is de rente over een eventuele lening onder voorwaarden[2] 30 jaar aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

[2] De persoonlijke situatie van de erfpachter levert mogelijk extra voorwaarden op voor aftrek.

3.

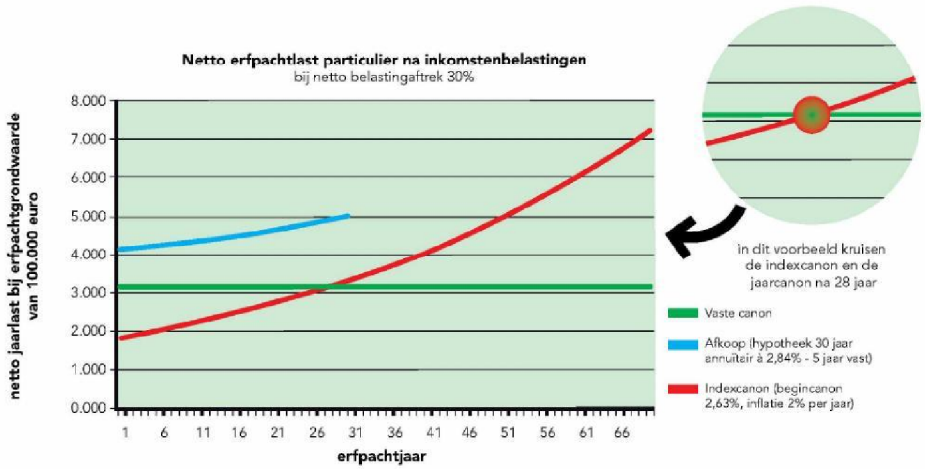
De betalingsmogelijkheden voor een nieuwbouwkoopwoning vergeleken

In de onderstaande tabel zijn de verschillen tussen de betalingsvormen op een rij gezet.

	Indexcanon	Vaste canon	Afkoopsom (afgekochte canon)
Algemeen	▪ periodieke betaling aan gemeente	▪ periodieke betaling aan gemeente	▪ eenmalige betaling aan de gemeente
	▪ jaarlijkse inflatiecorrectie	▪ vast bedrag; geen inflatiecorrectie	▪ hypotheeklast afhankelijk van financiering en duur rentevaste periode
	▪ indexcanon begint lager maar wordt na verloop van tijd hoger dan vaste canon	▪ vaste canon begint hoger maar wordt na verloop van tijd lager dan indexcanon	
Inkomsten-belasting	▪ canon onbeperkt en volledig aftrekbaar		▪ alleen financierinsrente onder voorwaarden aftrekbaar gedurende max. 30 jaar
	▪ risico: mogelijke beperking aftrekbaarheid van de canon in de toekomst		▪ risico: mogelijke beperking aftrekbaarheid hypotheekrente in de toekomst
Leen-vermogen	▪ op basis van inkomen ▪ afhankelijk van canonverplichting (hoogte) of afkoop ▪ leenvermogen bij canonbetaling hoger dan bij afkoop ▪ leenvermogen bij indexcanon aanvankelijk hoger dan bij vaste canon (omslag zie woonlasten)		

In onderstaand rekenvoorbeeld worden de netto erfpachtlasten van de verschillende betalingsvormen voor een erfpachter van een woning in beeld is gebracht. Hierbij is uitgegaan van een erfpachter die een belastingaftrek heeft van 30%. De erfpachtgrondwaarde is voor dit rekenvoorbeeld 100.000 euro. De indexcanon wordt in dit rekenvoorbeeld elk jaar geïndexeerd met 2%. Dit resulteert in de volgende verschillen.

Indexcanon	Vaste canon	Afkoopsom
▪ bij huidige variabelen is het index-canonpercentage 2,63% ▪ de aanvangscanon bedraagt 2.630 euro en wordt jaarlijks met 2% verhoogd ▪ na belastingaftrek wordt het netto bedrag 1.840 euro bij aanvang en loopt jaarlijks op ▪ na ongeveer 28 jaar wordt de index-canon hoger dan vaste canon	▪ bij huidige variabelen is het vaste canonpercentage 4,53% ▪ de vaste canon bedraagt 4.530 euro en blijft eeuwigdurend gelijk ▪ na belastingaftrek wordt het netto bedrag 3.170 euro ▪ de eerste 28 jaar is de vaste canon hoger dan de indexcanon	▪ bij annuïtaire financiering 30 jaar en 5 jaar vaste rente (gemiddeld) ▪ nominale rente: 2,84% ▪ annuïteit: 4,95% ▪ netto hypotheeklast bedraagt 4.150 euro bij aanvang en loopt jaarlijks op ▪ indien afgelost na 30 jaar vrij; geen woonlasten meer



3.

Overwegingen bij keuze voor betalingsvorm

De toekomstige eeuwigdurende lasten van vaste canon, indexcanon en afkoopsom zijn op het moment van gronduitgifte allemaal precies hetzelfde waard. Toch is er voor de erfpachter wel een verschil. De afkoopsom wordt namelijk in één keer vooruitbetaald, vaak door het op te nemen in de hypotheek. De indexcanon geeft in aanvang het laagste bedrag maar dat zal, afhankelijk van de inflatie, in de toekomst hoger worden dan de vaste canon. Per erfpachter zal de financiële situatie verschillen en daarmee ook de voorkeur voor een betalingsvorm.
In het huidige stelsel zijn er naast afkoop meerdere canontypes. Naast een indexcanon komen er 5, 10 of 25 jaar vaste canons voor. Meerdere canontypes leiden op termijn tot grote verschillen in de jaarlijkse canon voor erfpachters. Vooral voor toekomstige kopers levert dat ondoorzichtige situaties op. Voor hen is het lastig om de verkoopprijs van vergelijkbare woningen met verschillende canontypes met elkaar te vergelijken. Het college wil een eenvoudiger en transparanter systeem. Naast de mogelijkheid om af te kopen heeft zij daarom de voorkeur voor één type canon (de indexcanon). Daardoor ontstaat transparantie in de vastgoedmarkt.

Afkoop verplichten?

De gemeente maakt kosten om de grond bouw- en woonrijp te maken en leent daarvoor geld. Wanneer erfpachters de canon afkopen kan met deze afkoopsom de schuld worden afgelost. Als de erfpachter kiest voor canonbetaling dan is dit niet het geval. Canonbetaling kan worden vergeleken met een eeuwigdurende aflossingsvrije lening. De canon wordt gebruikt om de rente op de lening te dekken, de schuld van de gemeente wordt hiermee dus niet afgelost.
De gemeente streeft naar een zo laag mogelijke schuld en onderzoekt daarom de mogelijkheid om afkoop te stimuleren of in bepaalde situaties zelfs verplicht te stellen. De schuld van de gemeente zal dan namelijk lager worden.

De mogelijkheid om afkoop verplicht te stellen of te stimuleren wordt onderzocht bij:
- nieuwe uitgiften; omdat erfpachters in hun 'aankoopbeslissing' rekening kunnen houden met een eventuele verplichte afkoop van de canon en dit in hun hypotheek kunnen meenemen;
- bestaande erfpachtrechten met commercieel vastgoed; als de betreffende erfpachter op eeuwigdurende erfpacht wil overstappen of het erfpachtrecht wil wijzigen (wijziging grondgebruik).

Voor bestaande erfpachters met een koopwoning vindt het college verplichte afkoop niet redelijk. De erfpachters konden daarop niet anticiperen, het is voor hen geen logisch herfinancieringsmoment en daardoor kan de financiering lastig zijn. Naast de mogelijkheid om af te kopen heeft zij daarom de voorkeur voor één type canon (de indexcanon). Daardoor ontstaat transparantie in de woningmarkt.

Inspraakvraag:
Zou u kiezen voor een vaste canon, indexcanon of afkoopsom en wat zijn daarbij uw overwegingen?



4.

Toelichting Algemene Bepalingen en uitgiftebeleid

Met eeuwigdurende erfpacht krijgt de erfpachter, bij onveranderd gebruik, zekerheid over de erfpachtkosten. Dit is geregeld in de nieuwe Algemene Bepalingen die de gemeente nu ter inspraak voorlegt. De afspraken die hierin worden vastgelegd gelden voor erfpachters van erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurend erfpacht 2016 van toepassing worden verklaard. De gemeente kan deze afspraken niet eenzijdig aanpassen. Aanpassing van de afspraken is alleen mogelijk als beide partijen dat met elkaar overeenkomen.

Dit hoofdstuk is een beknopte weergave van de hoofdlijnen van het uitgiftebeleid en de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016. De volledige teksten kunt u vinden in hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6.

In de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid staat hoe de erfpachter het recht op het gebruik van de grond krijgt. Dat gebeurt vanaf het moment dat de gemeente grond in eeuwigdurende erfpacht uitgeeft. Voordat het zover is, moet er echter eerst een contract worden gesloten. De stappen die beide partijen - de toekomstige erfpachter en gemeente - daarvoor moeten zetten staan in het uitgiftebeleid.

De stappen naar een erfpachtcontract bij een nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht (nieuwbouw)

Aanbieding gemeente aan toekomstige erfpachter
De gemeente stuurt een aanbieding aan de persoon of het bedrijf die eerste erfpachter zal worden van het betreffende stuk grond, bij nieuwbouwhuizen is dat vaak een ontwikkelaar. In de aanbieding staat in ieder geval een verwijzing naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016. Deze bepalingen, oftewel spelregels, gelden voor het erfpachtrecht. Ook het canonbedrag en de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, staan vermeld in de aanbieding. Bijzondere bepalingen zijn afspraken die gelden voor het specifieke erfpachtcontract. Bijvoorbeeld de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het toekomstige erfpachtrecht. Daarnaast wordt vermeld wanneer de erfpachter klaar moet zijn met de bouw.

Besluit gemeente
Nadat de aanbieding schriftelijk is geaccepteerd, neemt de gemeente het besluit tot uitgifte. Zodra dat is gebeurd is het erfpachtcontract gesloten.

Het erfpachtrecht komt tot stand
Het erfpachtcontract wordt vastgelegd bij de notaris in een zogenaamde erfpachtakte. Dit officiële document wordt daarna in het Kadaster ingeschreven. Hiermee ontstaat formeel het erfpachtrecht. Dit betekent dat de erfpachter vanaf dat moment het recht heeft om de grond te gebruiken. Uiteraard moet hierbij worden voldaan aan de Algemene Bepalingen én bijzondere bepalingen. De gemeente kan dit erfpachtrecht daarna, met de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, niet eenzijdig wijzigen. Wijziging is alleen mogelijk als zowel erfpachter als gemeente het hiermee eens zijn. Bijvoorbeeld in het geval dat op verzoek van de erfpachter de bestemming wordt gewijzigd.

4.

Canon en afkoop

Berekening canonbedrag
Vanaf de datum dat het erfpachtrecht ingaat, betaalt de erfpachter een canon, de vergoeding voor het gebruik van de grond. De gemeente berekent de hoogte van de canon door de actuele erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.



Erfpachtgrondwaarde
De erfpachtgrondwaarde is de waarde van de grond die staat vermeld in de erfpachtakte. Bij uitgifte van bouwgrond wordt deze grondwaarde vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte. Deze staan ook in de erfpachtakte. De waarde van de bebouwing (de zogenoemde opstallen) valt niet onder de erfpachtgrondwaarde.

Canonpercentage
De gemeenteraad stelt het canonpercentage periodiek vast en maakt dit bekend in het jaarlijkse grondprijsbeleid dat op **www.amsterdam.nl/erfpacht** wordt gepubliceerd. Dit is in principe één keer per jaar. In het grondprijsbeleid staan de methode voor het berekenen van de grondprijs en de actuele m²-prijzen van de grond op de verschillende locaties in Amsterdam. Het canonpercentage is alleen van belang op het moment van uitgifte of als later de canonbetalingen worden afgekocht.

Betaalwijze: het voorstel is vooralsnog jaarlijkse canonbetaling of afkopen
In het voorstel voor het eeuwigdurend erfpachtstelsel zijn twee betalingsmogelijkheden voor de eeuwigdurende canon opgenomen. In deze inspraakperiode horen we graag voor welke betalingsvormen u zou kiezen (zie hoofdstuk 3). De inspraakreacties neemt het college mee bij zijn definitieve voorstel voor de betalingsvormen. In het concept van de Algemene Bepalingen staan deze twee betalingsmogelijkheden:

- De periodieke betaling van indexcanon: de canon wordt jaarlijks geïndexeerd (inflatie). De gemeente gebruikt hiervoor de inflatie die het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) met het CPI (Consumenten prijsindexcijfer voor alle huishoudens) vaststelt. Als er sprake is van deflatie (negatieve inflatie), dan wordt de canon niet aangepast en blijft deze voor het opvolgende jaar gelijk.
- Eeuwigdurende afkoop van de canon: de erfpachter betaalt in één keer alle toekomstige termijnen van de canon af. Deze afkoopsom compenseert de gemeente voor het niet meer ontvangen van de toekomstige canons. De afkoopsom wordt als volgt berekend: de actuele canon wordt gedeeld door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.

Als is gekozen voor jaarlijkse canonbetaling, kan de erfpachter altijd alsnog kiezen voor eeuwigdurende afkoop. Als eenmaal is gekozen voor eeuwigdurende afkoop, is terugkeer naar jaarlijkse canonbetaling niet meer mogelijk.



Voor meer uitleg zie www.amsterdam.nl/erfpacht

Wijzigingen van de afspraken en eventuele canonwijziging

In de volgende gevallen kan het erfpachtrecht worden gewijzigd mits de gemeente daar toestemming voor geeft. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden, zoals het aanpassen van de canon. Het gaat bijvoorbeeld om een:

- wijziging van de bestemming of het toegestane gebruik (de erfpachter wil bijvoorbeeld de bestemming wijzigen van "kantoor" in "koopwoning");
- wijziging van de maximaal toegestane vloeroppervlakte (de canon wijzigt niet bij uitbreiding van een particuliere koopwoning, maar wel bij de vergroting van de vloeroppervlakte bij andere bestemmingen, bijvoorbeeld een bedrijfspand);
- uitbreiding van het perceel (door uitbreiding van het erfpachtrecht met een stuk gemeentegrond);
- splitsing van het erfpachtrecht (het erfpachtrecht wordt opgesplitst in twee of meer zelfstandig verhandelbare appartementsrechten of erfpachtrechten);
- samenvoeging van het erfpachtrecht (twee of meer erfpachtrechten worden samengevoegd tot één).

Bij woninguitbreiding wordt de canon niet aangepast, als de bestemming 'wonen' blijft, het aantal woningen niet toeneemt, de woning niet commercieel geëxploiteerd wordt en de woning tenminste vier jaar bewoond is.

Geschillencommissie
Als de erfpachter vindt dat de gemeente de vastgestelde methode om de wijziging van de canon te bepalen rekenkundig niet goed heeft toegepast, kan hij of zij terecht bij de geschillencommissie "Toepassing methode canonbepaling". De gemeente gaat deze commissie aanstellen. Uiteraard kan de erfpachter zich ook altijd richten tot de bevoegde rechter.

Beëindiging

Beëindiging door de gemeente
In de Algemene Bepalingen én bijzondere bepalingen zijn niet alleen de rechten maar ook de plichten voor de erfpachter vastgelegd. Zo moet de canon bijvoorbeeld op tijd worden betaald. Als dit niet gebeurt, moet een zogenaamde vertragingsrente worden betaald. Deze rente is gelijk aan de wettelijke rente met een minimum van 6%. Ook kan de gemeente een boete opleggen. In deze uiterste gevallen kan de gemeente het erfpachtrecht beëindigen:

- als de erfpachter de canon gedurende twee jaar niet heeft betaald (wanbetaling),
- als de erfpachter ernstig tekortschiet in het nakomen van zijn verplichtingen,
- om redenen van algemeen belang. Dat is vergelijkbaar met de mogelijkheid die de gemeente sowieso heeft om voor het algemeen belang te kunnen onteigenen. De erfpachter wordt in dit geval schadeloos gesteld.

Beëindiging door de erfpachter
De erfpachter kan het erfpachtrecht niet beëindigen. Dit wijkt af van het huidige voortdurende erfpachtstelsel. In het huidige stelsel kan de erfpachter aan het einde van het tijdvak het erfpachtrecht beëindigen als de gemeente nieuwe voorwaarden aanbiedt en de erfpachter een nieuwe canon verschuldigd is. Deze mogelijkheid is geschrapt omdat de gemeente bij eeuwigdurende erfpacht niet meer de mogelijkheid heeft eenzijdig de erfpachtvoorwaarden en canon te herzien.

Inspraakvraag:
Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht in wil voeren voor nieuwe uitgiften?

5.

Concept Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016

Artikel 1 Definities

In dit beleid wordt verstaan onder:

a. afkoopsom:
een eenmalig te betalen bedrag dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s);

b. bijzondere bepalingen:
de bepalingen die gelden in aanvulling op, naast, of in afwijking van de op het erfpachtrecht van toepassing te verklaren algemene bepalingen en met die algemene bepalingen zullen worden opgenomen in de erfpachtakte;

c. canon:
het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;

d. canonpercentage:
het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt;

e. erfpachtakte:
de notariële akte waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd. In de erfpachtakte zijn de rechten en plichten vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;

f. erfpachtgrondwaarde:
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn;

g. erfpachtrecht:
het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

h. onroerende zaak:
de grond met de eventueel daarop/daarin aanwezige of te bouwen opstallen of het appartementsrecht;

i. openbare registers:
de openbare registers waarin de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) onder andere zakelijke rechten vastlegt;

j. opstallen:
gebouwen, werken en beplantingen;

k. perceel:
de onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven;

l. uitgifte in erfpacht:
de eerste keer dat een perceel in erfpacht wordt uitgegeven;

m. vloeroppervlakte:
de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580.Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO).

Artikel 2 Aanbieding tot uitgifte in eeuwigdurende erfpacht

1. Aan de uitgifte in erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf. Deze aanbieding kan een verbindend onderdeel zijn van een meeromvattende gebiedsovereenkomst.
2. In de aanbieding staat in ieder geval:

a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
b. de splitsingsstructuur die zal gelden als sprake is van uitgifte van appartementsrechten die de gemeente heeft gevormd. Of hiervan sprake is wordt bepaald op basis van het uitvoeringsbeleid dat de gemeente daarvoor heeft vastgesteld;
c. de uitgiftestructuur die zal gelden als sprake is van de vestiging van meer dan een erfpachtrecht op basis van de te sluiten erfpachtovereenkomst. De uitgiftestructuur wordt in onderling overleg bepaald met inachtneming van het uitvoeringsbeleid dat de gemeente daarvoor heeft vastgesteld;
d. een verwijzing naar de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht die op het erfpachtrecht van toepassing zullen zijn;
e. de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zullen zijn, waaronder in ieder geval bepalingen over:
   1° de aanvaarding van het perceel;
   2° de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
   3° de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;
   4° het verbod het perceel geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven;
   5° het verbod het erfpachtrecht:
      - door overdracht of toedeling te splitsen en/of
      - in appartementsrechten te splitsen en/of
      - op te zeggen;
   6° de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de erfpachtakte in gang te zetten als de gemeente het erfpachtrecht heeft beëindigd wegens wanbetaling of ernstige tekortkoming of om redenen van algemeen belang;
f. de financiële voorwaarden, waaronder:
   1° de tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde;
   2° het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage;
   3° het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de vestiging van het erfpachtrecht vooruit te betalen;
g. de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht;
h. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
i. de termijn waarbinnen de onder lid 2f bedoelde financiële voorwaarden gelden. De gemeente is bevoegd om de financiële en eventueel andere voorwaarden te veranderen als deze termijn verstrijkt zonder dat het erfpachtrecht is gevestigd of door de aankomend erfpachter economisch is verkregen. Als dit de gemeente is toe te rekenen, zal zij deze bevoegdheid niet gebruiken;
j. de termijn waarbinnen de erfpachter met de bouw moet starten. Als binnen deze termijn niet met de bouw is gestart, is de gemeente bevoegd om:
   1° de financiële en eventueel andere voorwaarden te veranderen, of
   2° de erfpachtovereenkomst te ontbinden zo lang het erfpachtrecht nog niet is gevestigd;
k. de verplichting voor de aankomend erfpachter om een waarborgsom aan de gemeente te betalen. Dit bedrag betaalt de erfpachter na acceptatie van de aanbieding. De erfpachter voldoet de waarborgsom als zekerheid dat hij zijn verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst zal nakomen;
l. een mogelijkheid om het perceel tegen betaling van een vergoeding:
   1° te reserveren onder de voorwaarden die in de aanbieding zijn bepaald, en
   2° de reservering te verlengen na het verstrijken van een termijn die in de aanbieding is opgenomen;
m. een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de erfpachtovereenkomst mag:
   1° opschorten, of
   2° geheel of gedeeltelijk ontbinden, of
   3° opzeggen;

n. voor zover van toepassing een voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 3 van dit beleid.

3. Bij de aanbieding voegt de gemeente een tekening. Daaruit blijken de ligging en de grenzen van het perceel of van het terrein waarop het perceel betrekking heeft. Ook de hoekpunten van de grenzen zijn daarin met coördinaten benoemd. De Dienst van het kadaster en de openbare registers (Kadaster) zal het perceel op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die meting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

Artikel 3 Acceptatie van de aanbieding en besluit tot uitgifte

1. De gemeente neemt pas een besluit tot uitgifte nadat de aankomend erfpachter:
a. de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd, en
b. zijn verplichtingen is nagekomen die staan in de erfpachtaanbieding voor zover deze betrekking hebben op de fase tot de vestiging van het erfpachtrecht of de economische verkrijging daarvan.
2. Als de aanbieding in de vorm van een modelerfpachtbevestiging 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 vestigt de gemeente het erfpachtrecht zodra de aankomend erfpachter zijn verplichtingen uit die gebiedsovereenkomst is nagekomen. Als basis voor de vestiging geldt:
a. de erfpachtbevestiging aan de aankomend erfpachter, die de uitwerking vormt van de modelerfpachtbevestiging;
b. het bouwplan dat de aankomend erfpachter heeft ontwikkeld, en
c. de uitgiftestructuur die met hem is overeengekomen.
3. Als de aanbieding in de vorm van een modelerfpachtaanbieding een onderdeel is van een optieovereenkomst, is geen apart besluit tot uitgifte vereist. De erfpachtovereenkomst komt dan tot stand als de aankomend erfpachter zijn optie licht door het onvoorwaardelijk accepteren van de erfpachtaanbieding.

Zodra de aankomend erfpachter zijn verplichtingen uit die optieovereenkomst is nagekomen, stelt de gemeente deze erfpachtaanbieding op op basis van:
a. de modelerfpachtaanbieding;
b. het bouwplan dat de aankomend erfpachter heeft ontwikkeld, en
c. de uitgiftestructuur die met hem is overeengekomen.



6.

Concept Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016

Inhoudsopgave

I	**ALGEMEEN**		**21**
	artikel 1	Erfpacht in Amsterdam	21
	artikel 2	Definities	21
II	**UITGIFTE**		**22**
	artikel 3	Uitgifte in erfpacht	22
	artikel 4	Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel	23
	artikel 5	Overdracht voor ingebruikname	23
	artikel 6	Lasten en belastingen	23
III	**FINANCIEEL**		**24**
	artikel 7	Canon	24
	artikel 8	Afkoop van de canon	24
IV	**BEHEER**		**25**
	artikel 9	Gebruik overeenkomstig de bestemming	25
	artikel 10	In stand houden van de opstallen	25
	artikel 11	Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht	25
	artikel 12	Ondererfpacht	26
	artikel 13	Gedoogplichten	26
	artikel 14	Risico bij verslechterde staat van de onroerende zaak	26
	artikel 15	Aansprakelijkheid en bijstaan in een geding	26
	artikel 16	Overdracht van het erfpachtrecht	26
	artikel 17	Niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter	27
	artikel 18	Boete	27
	artikel 19	Herstel door de gemeente	27
V	**Wijziging erfpachtrecht**		**28**
	artikel 20	Voorwaarden bij het verlenen van vrijstelling of toestemming	28
	artikel 21	Geschillencommissie 'Toepassing methode canonbepaling'	29
	artikel 22	Wijziging van het erfpachtrecht	29

6.

VI BEËINDIGING 29
artikel 23 Geen beëindiging door de erfpachter 29
artikel 24 Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon 29
artikel 25 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon 30
artikel 26 Beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang 31
artikel 27 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang 31

VII SLOTBEPALINGEN 32
artikel 28 Betalingen 32
artikel 29 Deskundigen 32
artikel 30 Hoofdelijke verbondenheid 33
artikel 31 Vertegenwoordiging 33
artikel 32 Ontruiming 33
artikel 33 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding 33
artikel 34 Mededelingen 34
artikel 35 Woonplaatskeuze 34
artikel 36 Kosten die verband houden met notariële akte 34
artikel 37 Algemene Termijnenwet 34
artikel 38 Citeertitel 34

Bijlage: Formulier aanwijzing vertegenwoordiger 35



I ALGEMEEN

artikel 1 Erfpacht in Amsterdam

De gemeente Amsterdam geeft percelen uit in eeuwigdurende erfpacht. De gemeente neemt daarbij deze Algemene Bepalingen in acht en verklaart deze van toepassing. In aanvulling, naast of in afwijking daarop zal de gemeente voor elke uitgifte met de erfpachter bijzondere bepalingen overeenkomen. Deze gaan onder andere over de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel.

artikel 2 Definities

1 In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

a. **afkoopsom:**
een eenmalig te betalen bedrag dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s);

b. **Algemene Bepalingen:**
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;

c. **artikel:**
een artikel van de Algemene Bepalingen;

d. **bijzondere bepalingen:**
de bepalingen die gelden in aanvulling op, naast, of in afwijking van de Algemene Bepalingen zoals vermeld in de erfpachtakte;

e. **canon:**
het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;

f. **canonpercentage:**
het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt;

g. **erfpachtakte:**
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
- de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
- alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd, waaronder de akte van omzetting waarbij op een bestaand erfpachtrecht de Algemene Bepalingen van toepassing worden verklaard;

h. **erfpachtgrondwaarde:**
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn;

i. **erfpachtrecht:**
het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

j. **onroerende zaak:**
de grond met de eventueel daarop/daarin aanwezige of te bouwen opstallen of het appartementsrecht;

k. **openbare registers:**
de openbare registers waarin de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) onder andere zakelijke rechten vastlegt;

l. **opstallen:**
gebouwen, werken en beplantingen;

m. **perceel:**
de onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven;

6.

n. **uitgifte in erfpacht:**
de eerste keer dat een perceel in erfpacht wordt uitgegeven;
o. **vloeroppervlakte:**
de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580. Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO).

II UITGIFTE

artikel 3 Uitgifte in erfpacht

1 ***Vestiging erfpachtrecht***
De uitgifte in eeuwigdurende erfpacht vindt plaats bij akte van vestiging. De akte wordt verleden door een notaris die in de gemeente Amsterdam is gevestigd. De gemeente kiest de notaris na overleg met de erfpachter.

2 ***Inhoud akte van vestiging***
In de akte van vestiging staat in ieder geval:
a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
b. een verwijzing naar de Algemene Bepalingen;
c. de bijzondere bepalingen, die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
- de aanvaarding van het perceel;
- de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
- de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;
- de bevoegdheid van de gemeente zoals genoemd in artikel 32, ontruiming op grond van de grosse van de erfpachtakte;

d. de financiële voorwaarden, waaronder:
- het canonbedrag,
- het bijbehorende canonpercentage en
- de erfpachtgrondwaarde;

e. de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
f. de data waarop de canon moet zijn betaald;
g. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris die is gevestigd in de gemeente Amsterdam, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft.
h. het bedrag van de afkoopsom, in geval van afkoop van de canon overeenkomstig artikel 8.

3 ***Aan de akte van vestiging te hechten bodemonderzoek***
Aan de akte van vestiging wordt een bodemonderzoek gehecht dat tenminste voldoet aan de eisen van een nulonderzoek volgens normblad NEN 5740. Het onderzoek geeft inzicht in de milieuhygiënische bodemgesteldheid van het perceel op de datum van:
a. de vestiging van het erfpachtrecht, of
b. de economische verkrijging van het erfpachtrecht; dit is het geval als de erfpachter het perceel vóór de vestiging van het erfpachtrecht in gebruik heeft genomen.
Dit bodemonderzoek geldt tijdens de looptijd van het erfpachtrecht als uitgangspunt voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15.

4 ***Leveringsverplichting***
Tenzij in de schriftelijke aanbieding die aan de uitgifte in erfpacht vooraf gaat en/of de bijzondere bepalingen anders is vermeld, is de gemeente verplicht de erfpachter:
a. een erfpachtrecht te leveren dat:
- onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
- niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan, met uitzondering van de opgegeven beperkte rechten;
- vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
- vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die de overeengekomen bouw, de verdere inrichting en ingebruikname van het perceel verhinderen of beperken;

b. het terrein waarop het erfpachtrecht betrekking heeft op te leveren dat:
- in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de overeengekomen bestemming en gebruik. Dat wil zeggen dat het perceel voldoende vrij is van stoffen die volgens de opvattingen die gangbaar zijn op het moment van levering en met het oog op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren;
- behoorlijk ontwaterd is;
- Is opgehoogd als dat nodig mocht zijn.

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

artikel 4 Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel

1 De erfpachter is verplicht om, onder de voorwaarden en binnen de termijnen die staan in de erfpachtakte:
a. het perceel te bebouwen volgens het bouwplan dat de gemeente heeft goedgekeurd;
b. het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze in te richten en ingericht te houden overeenkomstig de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen inde erfpachtakte;
c. het perceel in gebruik te nemen. Dat gebruik moet overeenkomen met de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte;
d. het perceel op behoorlijke wijze van de openbare weg en/of de aangrenzende percelen af te scheiden en afgescheiden te houden.

2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor een of meer van de in lid 1 onder a tot en met c genoemde verplichtingen. Voor eventuele vrijstellingen geldt wat is bepaald in artikel 20.

artikel 5 Overdracht voor ingebruikname

1 De erfpachter is niet bevoegd zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen totdat hij voldaan heeft aan de verplichtingen die staan in artikel 4 lid 1. De erfpachter is evenmin bevoegd een beperkt recht te vestigen waardoor derden het gebruik krijgen van het perceel.

2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming geven voor een of meer van de in lid 1 genoemde handelingen. Voor eventuele toestemming geldt wat is bepaald in artikel 20.

artikel 6 Lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen met betrekking tot het perceel, zijn met ingang van de datum dat de akte van vestiging is verleden voor rekening van de erfpachter. Als de erfpachter het perceel vóór het verlijden van de akte van vestiging in gebruik heeft genomen, zijn deze lasten en belastingen, met ingang van de datum van ingebruikname voor rekening van de erfpachter.

6.

III FINANCIEEL

artikel 7 Canon

1 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop het erfpachtrecht ingaat. Voor de betaling van de canon geldt wat is bepaald in artikel 28.
2 De canon bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde die bij uitgifte is vastgesteld, te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt.
3 Nadat de canon is vastgesteld, kan de hoogte van de canon worden aangepast als gevolg van wijzigingen in het erfpachtrecht zoals bedoeld in artikel 20.
4 De canon wordt jaarlijks aan de inflatie aangepast. De inflatie wordt bepaald aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks 'Alle huishoudens'. Dit cijfer geeft het prijsverloop weer van het pakket goederen en diensten dat alle huishoudens in Nederland gemiddeld aanschaffen. De gemeente berekent de geïndexeerde canon door de geldende canon te vermenigvuldigen met een aanpassingsfactor.

$$\text{Aanpassingsfactor} = \frac{\text{CPI juni vorig jaar}}{\text{CPI juni eervorig jaar}}$$

In deze formule wordt verstaan onder:
CPI juni vorig jaar : het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het eerste jaar vóór indexering
CPI juni eervorig jaar : het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het tweede jaar vóór indexering
5 Als een lagere canon volgt uit de berekeningen die staan in het vorige lid (deflatie), wordt de canon niet aangepast. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd.
6 De gemeente stelt jaarlijks de aanpassingsfactor vast en maakt deze algemeen bekend. Deze aanpassingsfactor geldt in beginsel voor één kalenderjaar.
7 Bij het bepalen van de aanpassingsfactor gebruikt de gemeente consumentenprijsindexcijfers. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) of, bij afwezigheid daarvan, een ander onafhankelijk instituut maakt de consumentenprijsindexcijfers bekend.
8 Als een of beide consumentenprijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, bepaalt de gemeente de aanpassingsfactor op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.
9 De gemeente stelt de erfpachter zo snel mogelijk in kennis van de aangepaste canon. Te late kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot bijbetaling en doet evenmin zijn recht op terugbetaling teniet.

artikel 8 Afkoop van de canon

1 De gemeente kan met de erfpachter overeenkomen dat de erfpachter alle nog niet vervallen canon voor de looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht voldoet door betaling van een afkoopsom.
2 De gemeente stelt de afkoopsom vast op een zodanig niveau als naar haar oordeel nodig is om de gemeente te compenseren voor het niet meer ontvangen van de nog niet vervallen canon.
3 De gemeente berekent de afkoopsom volgens een algemeen bekend gemaakte instructie.
4 De afkoopsom die door de erfpachter wordt voldaan, wordt vastgelegd bij notariële akte. In deze akte staat in ieder geval:
a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
b. het bedrag van de canon;
c. het bedrag van de afkoopsom;
d. de kwijting die de gemeente aan de erfpachter verleent voor betaling van de afkoopsom.

IV BEHEER

artikel 9 Gebruik overeenkomstig de bestemming

1 De erfpachter is verplicht het perceel te gebruiken overeenkomstig de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte.
2 Het is de erfpachter in ieder geval niet toegestaan:
a. het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of bijna niet te gebruiken;
b. handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
c. op of aan het perceel werkzaamheden of handelingen uit te voeren, na te laten of een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade, hinder of aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu ontstaat.
3 Als de erfpachter in strijd handelt met lid 1 en/of lid 2, is de gemeente bevoegd om van de erfpachter te vorderen:
a. onmiddellijke opheffing van de overtreding, en
b. ongedaan making van de daardoor ontstane schade.
4 Alle schade die direct of indirect ontstaat door handelen of nalaten van de erfpachter in strijd met lid 1 en/of lid 2, komt voor rekening van de erfpachter.
5 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor een of meer van de in lid 1 en lid 2 genoemde verplichtingen en verboden. Voor eventuele vrijstellingen geldt wat is bepaald in artikel 20.

artikel 10 In stand houden van de opstallen

1 De erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen in een zodanige staat te houden dat deze geschikt zijn voor de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte.
2 Het is de erfpachter niet toegestaan de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of de vloeroppervlakte van de opstallen te wijzigen.
3 De erfpachter is verplicht de opstallen geheel of gedeeltelijk te herbouwen als deze door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan.
4 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor een of meer van de in lid 1 tot en met lid 3 genoemde verplichtingen en verboden. Voor eventuele vrijstellingen geldt wat is bepaald in artikel 20.
5 De vrijstelling zoals bedoeld in lid 4 voor een vergroting van de in de erfpachtakte vastgelegde vloeroppervlakte, wordt in beginsel verleend als:
a. sprake is van een erfpachtrecht dat in de erfpachtakte uitsluitend is bestemd tot 'wonen', en
b. de woning niet commercieel wordt geëxploiteerd, en
c. de woning tenminste vier jaar bewoond is,
zonder dat ook sprake is van een wijziging van het aantal woningen. Bij deze vrijstelling wordt de canon niet herzien.

artikel 11 Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht

1 De erfpachter is met betrekking tot het erfpachtrecht niet bevoegd:
a. tot splitsing in erfpachtrechten;
b. tot splitsing in appartementsrechten;
c. tot samenvoeging met een ander erfpachtrecht;
d. tot het scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties, of
e. tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of participaties.
Wat is opgenomen in 1 a tot en met e geldt ook voor rechten die betrekking hebben op het (vrijwel) uitsluitend gebruik van (een gedeelte van) de grond en/of de opstallen dat, zoals blijkt uit de inrichting, is bestemd als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming geven voor een of meer van de in lid 1 genoemde handelingen. Voor eventuele toestemming geldt wat is bepaald in artikel 20.
3 Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing zoals bedoeld in lid 1, stelt de gemeente ook de verdeling van de canon vast volgens een algemeen bekend gemaakte instructie.
4 Als het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaren is verschuldigd.

6.

5 De inhoud van dit artikel is voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

artikel 12 Ondererfpacht

1 De erfpachter is niet bevoegd de zaak waarop het erfpachtrecht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven.
2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming geven voor de in lid 1 genoemde handeling. Voor eventuele toestemming geldt wat is bepaald in artikel 20.

artikel 13 Gedoogplichten

1 De erfpachter is verplicht om op, in, aan of boven het perceel te gedogen en toe te laten:
   a. de aanwezigheid van inrichtingen en voorzieningen voor openbare en/of communicatiedoeleinden zoals openbare verlichting, rioleringen en leidingen/netwerken voor het transport van gas, water, warmte/koude, elektriciteit, telefonie, kabeltelevisie, data en dergelijke;
   b. dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd als de gemeente dit gelast.
   Het gaat hierbij om inrichtingen en voorzieningen die door de gemeente, namens de gemeente of door haar aangewezen derden zijn of worden aangebracht.
2 Schade die een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van werkzaamheden zoals bedoeld in het vorige lid, wordt na overleg met de erfpachter hersteld of aan hem vergoed. Dat geldt ook voor schade die het gevolg is van de aanwezigheid van inrichtingen en voorzieningen die na de uitgifte zijn aangebracht. Herstel vindt plaats door de gemeente of door een derde in opdracht van de gemeente. De kosten van dit herstel komen voor rekening van de gemeente of deze derde. Als de gemeente en de erfpachter het niet eens worden over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, wordt deze vastgesteld door deskundigen.

artikel 14 Risico bij verslechterde staat van de onroerende zaak

Als de staat van de onroerende zaak is verslechterd, komt dit voor risico van de erfpachter als dit na de ingangsdatum van het erfpachtrecht is vercorzaakt door:
   a. bodemverontreiniging, of
   b. een andere oorzaak die niet aan de gemeente is toe te rekenen.

artikel 15 Aansprakelijkheid en bijstaan in een geding

1 De erfpachter is na de ingangsdatum van het erfpachtrecht aansprakelijk voor schade van derden die is ontstaan door of direct samenhangt met:
   a. bodemverontreiniging, of
   b. een andere oorzaak.
   Dit geldt alleen als de bodemverontreiniging of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is. Het maakt daarbij niet uit of de erfpachter of de gemeente daarvoor wordt aangesproken.
2 Als de erfpachter op grond van lid 1 aansprakelijk is en de gemeente in rechte wordt aangesproken, is de erfpachter verplicht in het geding te komen om de belangen van de gemeente te verdedigen.

artikel 16 Overdracht van het erfpachtrecht

Bij overdracht of toedeling van het erfpachtrecht, is de erfpachter verplicht het volgende in de notariële akte op te nemen:
   a. datgene wat bepaald is met betrekking tot artikel 3, lid 2, onder a tot en met h;
   b. wijzigingen die na de vestiging van het erfpachtrecht in de erfpachtakte(n) zijn vastgelegd, en
   c. eventuele verplichtingen van de erfpachter zoals bedoeld in artikel 33.

artikel 17 Niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter

1 Als de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de gemeente gebruikmaken van haar bevoegdheden die staan in de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen. Desgewenst kan de gemeente deze bevoegdheden naast of na elkaar gebruiken. De gemeente behoudt haar bevoegdheden op grond van de wet onverminderd wat in de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen is bepaald.
2 Voor zover de erfpachter niet van rechtswege in verzuim is, stelt de gemeente de erfpachter schriftelijk in gebreke voordat zij gebruik maakt van een van de bevoegdheden die staan in de wet, de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen. Daarbij stelt zij de erfpachter een termijn om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.
3 In verband met het handhaven van wat is opgenomen in de erfpachtakte, heeft de gemeente te allen tijde het recht om het perceel (met apparatuur) te betreden en zowel in als uitwendig te inspecteren. De bedrijfsvoering wordt daarbij zo min mogelijk gehinderd. De gemeente stelt de erfpachter van haar voornemen tot inspectie op de hoogte. De gemeente biedt daarbij de erfpachter de mogelijkheid tot overleg.
4 Als de erfpachter niet aan zijn betalingsverplichting voldoet, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

artikel 18 Boete

1 De gemeente kan de erfpachter een boete opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen. De boete bedraagt ten hoogste tienmaal het bedrag van de dan geldende canon. De erfpachter moet de boete betalen binnen een maand nadat de boete is opgelegd.
2 Naast de boete zoals bedoeld in lid 1, kan de gemeente een boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting voortduurt. Deze dagboete bedraagt ten hoogste drie procent (3%) van de canon.
3 Als de canon eeuwigdurend is afgekocht, wordt de boete bepaald alsof er sprake is van een periodieke canon.
4 De gemeente kan een boete geheel of gedeeltelijk kwijtschelden of terugbetalen als zij meent dat daarvoor een reden is.
5 De kosten van het innen van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

artikel 19 Herstel door de gemeente

1 Als de erfpachter enige verplichting die volgt uit de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de gemeente deze verplichting op kosten van de erfpachter laten uitvoeren. Op grond van de Algemene Bepalingen is de gemeente daartoe uitdrukkelijk gemachtigd. Ook is zij gemachtigd op kosten van de erfpachter alles ongedaan te maken wat de erfpachter in strijd met een van de verplichtingen heeft uitgevoerd.
2 De gemeente geeft de erfpachter schriftelijk kennis van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid zoals bedoeld in lid 1. De erfpachter krijgt daarbij alsnog een termijn waarin hij aan zijn verplichtingen kan voldoen. De gemeente voegt bij deze kennisgeving een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.
3 De erfpachter is verplicht de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van het herstel te voldoen op eerste aanzegging van de gemeente. De gemeente voegt bij deze aanzegging een gespecificeerde opgave van de kosten.
4 Als de erfpachter het niet eens is met de hoogte van de kostenopgave, geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan de gemeente. Als geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, stellen deskundigen dit vast.

6.

V Wijziging erfpachtrecht

artikel 20 Voorwaarden bij het verlenen van vrijstelling of toestemming

1 a. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke vrijstelling of toestemming van de gemeente nodig om af te wijken van verplichtingen, verboden en termijnen die staan in de volgende artikelen:
- artikel 4 - Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel;
- artikel 5 - Overdracht voor ingebruikname;
- artikel 9 - Gebruik overeenkomstig de bestemming;
- artikel 10 - In stand houden van de opstallen;
- artikel 11 - Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht, en
- artikel 12 - Ondererfpacht.

b. De gemeente kan aan het verlenen van deze vrijstelling of toestemming voorwaarden en/of een termijn verbinden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon zoals bedoeld in dit artikel.

2 De gemeente geeft alleen een gevraagde vrijstelling of toestemming als:
a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de vrijstelling of toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde vrijstelling of toestemming.

3 De gemeente kan de canon, of de betaalde afkoopsom als de canon eeuwigdurend is afgekocht, herzien als de waarde van het erfpachtrecht verandert als gevolg van de wijziging waarvoor de erfpachter op grond van deze Algemene Bepalingen vrijstelling of toestemming verzoekt.

4 Als de afwijking van de in lid 1 bedoelde verplichtingen, verboden en termijnen betrekking heeft op:
a. een gevraagde vrijstelling of toestemming met het oog op een wijziging van de bebouwing, bestemming of het gebruik of met het oog op een splitsing zoals bedoeld in artikel 11, wordt de herziene canon berekend door toepassing van de formule:
A + ((B - C) x D), waarin voorstelt:
A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon eeuwigdurend is afgekocht, wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht.
B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gevraagde, gewijzigde erfpachtrecht;
C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;
D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt.
b. een gevraagde vrijstelling of toestemming die anders is dan bedoeld onder lid 4a, wordt de nieuwe canon berekend door toepassing van de formule:
X x Y, waarin voorstelt:
X de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing, bestemming en het gebruik;
Y het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt.

5 Als een lagere canon volgt uit de berekening die staat in het vorige lid, wordt de canon niet gewijzigd. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang naar het oordeel van de gemeente anders vordert.

6 De gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:
a. met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik is gestart, of
b. van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan worden gemaakt.

artikel 21 Geschillencommissie 'Toepassing methode canonbepaling'

1 Als de erfpachter van mening is dat de methode die de gemeente heeft vastgesteld om de wijziging van de canon te bepalen rekenkundig niet goed is toegepast, kan de erfpachter zich richten tot de geschillencommissie 'Toepassing methode canonbepaling.'

2 De erfpachter moet in dat geval schriftelijk en gemotiveerd aangeven waarom naar zijn mening de canon rekenkundig niet goed is vastgesteld.

3 De geschillencommissie toetst alleen of de methode van canonbepaling, die door de gemeente is vastgesteld, rekenkundig juist is toegepast.

4 De geschillencommissie stelt partijen gemotiveerd en schriftelijk in kennis van hun advies binnen zes maanden nadat de erfpachter zich tot de geschillencommissie heeft gericht.

5 Het advies van de geschillencommissie is niet bindend. Advisering van de geschillencommissie staat een beroep op de bevoegde rechter niet in de weg.

6 De geschillencommissie wordt door de gemeente aangesteld.

artikel 22 Wijziging van het erfpachtrecht

1 In de overeenkomst die de gemeente met de erfpachter sluit voorafgaand aan een wijziging van het erfpachtrecht, kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht.

2 Een wijziging van het erfpachtrecht zoals bedoeld in artikel 20 lid 1 onder a wordt vastgelegd in een notariële akte. De akte wordt verleden door een notaris die in de gemeente Amsterdam is gevestigd.

3 In de in lid 2 bedoelde notariële akte staat in ieder geval:
a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
b. de bedragen van de eventuele canonverhoging en van de eventuele aanvullende afkoopsom als de verhoging van de canon eeuwigdurend is/wordt afgekocht;
c. de eventuele verhoging van de erfpachtgrondwaarde;
d. de canon na wijziging;
e. de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
f. de bestemming en het toegestane gebruik;
g. de maximaal toegestane bebouwing.

VI BEËINDIGING

artikel 23 Geen beëindiging door de erfpachter

Het is de erfpachter niet toegestaan het erfpachtrecht op te zeggen.

artikel 24 Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon

1 De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen als de erfpachter:
a. ernstig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting die volgt uit de Algemene Bepalingen en/of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld om aan zijn verplichtingen te voldoen, of
b. in verzuim is de canon twee jaar achter elkaar te betalen.

2 De beëindiging vindt plaats door opzegging van het erfpachtrecht nadat de gemeente een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De gemeente heeft in dat geval ook het recht om van de erfpachter vergoeding te vorderen van de kosten, (eventuele) boetes, rente en schade.

3 De gemeente geeft de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk kennis van het voornemen tot beëindiging. In dit voornemen licht de gemeente de redenen voor beëindiging toe. Ook maakt de gemeente het voornemen tot beëindiging

6.

algemeen bekend.

4 De gemeente neemt het besluit tot beëindiging van het erfpachtrecht niet eerder dan ten minste twee maanden na de schriftelijke kennisgeving zoals bedoeld in lid 3.

5 Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploot, waarbij de gemeente een termijn van ten minste zes maanden in acht neemt. Nadat het exploot is uitgebracht aan de erfpachter moet de opzegging binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De gemeente laat de opzegging in de openbare registers inschrijven.

6 Het besluit van de gemeente tot beëindiging van het erfpachtrecht en de opzegging aan de erfpachter hebben geen rechtsgevolgen als:
   a. vóór de dag waarop het erfpachtrecht eindigt de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen, en
   b. vóór die dag alle onder lid 2 genoemde kosten, boetes, rente en schade worden vergoed aan de gemeente.

7 Als op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, het perceel niet is ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming in gang zetten, met in achtneming van de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

artikel 25 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon

1 De erfpachter kan van de gemeente uitsluitend een vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht vorderen op grond van wat in dit artikel is bepaald.

2 Vanaf de datum waarop het erfpachtrecht is geëindigd, heeft de gemeente het recht op alle opbrengsten en het gebruik van het perceel. Ook zijn alle gewone en buitengewone lasten dan voor rekening van de gemeente. Onder deze lasten vallen onder andere de belastingen en heffingen die betrekking hebben op het perceel.

3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de gemeente verplicht om binnen zes maanden na de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, een op het perceel te vestigen erfpachtrecht te verkopen. De verkoop vindt in het openbaar plaats, in aanwezigheid van een bevoegde notaris en onder de dan gebruikelijke veilingvoorwaarden. De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

4 Het erfpachtrecht wordt gevestigd onder de Algemene Bepalingen, bijzondere bepalingen en canon die golden voor het opgezegde erfpachtrecht. Als de canon van het opgezegde erfpachtrecht was afgekocht, wordt de canon van het nieuw te vestigen erfpachtrecht geacht te zijn afgekocht. De gebruiksrechten die derden rechtmatig hebben verkregen, worden in acht genomen.

5 Als bij de openbare verkoop geen bod wordt gedaan, stellen deskundigen de vergoeding vast. De uitkering vindt plaats overeenkomstig lid 6 en lid 7 en met inachtneming van lid 8.

6 De gemeente keert de opbrengst van de verkoop of het bedrag dat is vastgesteld door deskundigen – als lid 5 van toepassing is – aan de erfpachter uit na aftrek van:
   a. al datgene wat de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente is verschuldigd,
   b. de kosten die de gemeente heeft gemaakt in verband met het vorderen van de nakoming van de verplichtingen/betalingen van de erfpachter,
   c. de kosten die de gemeente heeft gemaakt in verband met het herstel van wat in strijd met de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen tot stand is gebracht, en
   d. de kosten die voor rekening van de gemeente komen in verband met de verkoop.

7 Als het erfpachtrecht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard, is de gemeente gemachtigd om aan de hypotheekhouder(s) uit te keren de opbrengst van de verkoop verminderd met:
   a. al datgene wat de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente is verschuldigd en
   b. de kosten die voor rekening van de gemeente komen zoals genoemd in lid 6.

   Het door de gemeente op deze basis te bepalen bedrag, is ten hoogste gelijk aan het bedrag dat de hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij executoriale verkoop van het erfpachtrecht.

8 Zolang het perceel niet ter vrije beschikking aan de gemeente is gesteld, behoudens gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen en het eventuele retentierecht van de erfpachter, is de gemeente bevoegd betaling van de vergoeding op te schorten.

9 Als derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, zorgt de erfpachter ervoor dat de gemeente onmiddellijk de beschikking krijgt over garanties en/of gestorte waarborgsommen (inclusief rentes) die op grond van die gebruiksrechten zijn gesteld/gestort.

10 Zolang het perceel na het einde van het erfpachtrecht niet aan de gemeente ter beschikking is gesteld, blijft alles wat in artikel 15 is bepaald onverminderd van kracht.

artikel 26 Beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang

1 De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen om redenen van algemeen belang.

2 De beëindiging vindt plaats door opzegging van het erfpachtrecht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.

3 Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht aan de gemeenteraad. In dit voorstel lichten zij de redenen toe die de beëindiging in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk kennis van het voorstel tot beëindiging. Ook maken burgemeester en wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

4 De gemeenteraad neemt een besluit over het voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht niet eerder dan ten minste zes maanden na dagtekening van het in lid 3 bedoelde schrijven. De erfpachter, degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven en derdebelanghebbenden kunnen tijdens deze termijn bezwaren tegen het voorstel inbrengen bij burgemeester en wethouders.
   De gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht van burgemeester en wethouders.

5 Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploot, waarbij de gemeente een termijn van ten minste één jaar in acht neemt. Nadat het exploot is uitgebracht aan de erfpachter moet de opzegging binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De gemeente laat de opzegging in de openbare registers inschrijven.

6 Als op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, het perceel niet is ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming in gang zetten, met in achtneming van de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

artikel 27 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1 Als het erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 26, vindt schadeloosstelling plaats overeenkomstig de Onteigeningswet. Als de canon van het beëindigde erfpachtrecht was afgekocht, wordt dit verrekend in de hoogte van de schadeloosstelling.

2 Vanaf de datum waarop het erfpachtrecht is geëindigd, heeft de gemeente het recht op alle opbrengsten en het gebruik van het perceel. Ook zijn alle gewone en buitengewone lasten dan voor rekening van de gemeente. Onder deze lasten vallen onder andere de belastingen en heffingen die betrekking hebben op het perceel.

3 Aan de erfpachter wordt niet vergoed:
   a. de waarde van datgene wat in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand is gebracht;
   b. de schade die de erfpachter lijdt als gevolg van het beëindigen van een activiteit die is uitgeoefend in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.

4 De gemeente doet op grond van het uitgangspunt zoals genoemd in lid 1 en lid 3 een schriftelijk aanbod aan de erfpachter. Als hij zich niet kan vinden in de vergoeding die de gemeente aanbiedt, meldt hij dit schriftelijk aan de gemeente binnen twee maanden. De gemeente en erfpachter treden dan met elkaar in overleg. Als zij geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de vergoeding, stellen deskundigen deze vast.

5 De gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit, na aftrek van datgene wat de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente verschuldigd is.

6 Als het erfpachtrecht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard, is de gemeente gemachtigd om in afwijking van lid 5 aan de hypotheekhouder(s) uit te keren de opbrengst van de verkoop verminderd met al datgene wat

de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente is verschuldigd.
Het door de gemeente op deze basis te bepalen bedrag, is gelijk aan, of minder dan, het bedrag dat de hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij executoriale verkoop van het erfpachtrecht.

7 Zolang het perceel niet ter vrije beschikking aan de gemeente is gesteld, behoudens gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen en het eventuele retentierecht van de erfpachter, is de gemeente bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten.

8 Als derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, zorgt de erfpachter ervoor dat de gemeente onmiddellijk de beschikking krijgt over garanties en/of gestorte waarborgsommen (inclusief rentes) die op grond van die gebruiksrechten zijn gesteld/gestort.

9 Zolang het perceel na het einde van het erfpachtrecht niet aan de gemeente ter beschikking is gesteld, blijft alles dat in artikel 15 is bepaald onverminderd van kracht.

VII SLOTBEPALINGEN

artikel 28 Betalingen

1 Alle betalingen door de erfpachter vinden plaats op een wijze die de gemeente aangeeft.

2 Als de gemeente een betaling heeft voldaan die volgens de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen voor rekening van de erfpachter is, moet de erfpachter deze aan de gemeente vergoeden.

3 Korting of verrekening van betalingen die de erfpachter moet voldoen, is uitsluitend toegestaan als het om vorderingen op de gemeente gaat die direct verband houden met het erfpachtrecht.

4 Als de erfpachter niet of niet tijdig betaalt, is hij vanaf de vervaldag een vertragingsrente verschuldigd. Deze vertragingsrente bedraagt zes procent (6%) per jaar over het openstaande bedrag. Als de wettelijke rente hoger is dan zes procent (6%), is de vertragingsrente gelijk aan de wettelijke rente. Na afloop van ieder jaar wordt het bedrag waarover de vertragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de verschuldigde vertragingsrente over het afgelopen jaar (samengestelde rente).

5 Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:
   a. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 18;
   b. rente(n) verschuldigd overeenkomstig lid 4 van dit artikel;
   c. andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het erfpachtrecht heeft;
   d. de canon of de afkoopsom.

artikel 29 Deskundigen

1 Als in deze bepalingen sprake is van deskundigen, gaat het om een aantal van drie.

2 Als de gemeente of de erfpachter het voornemen heeft om een geschil zoals bedoeld in artikel 13, artikel 19, artikel 25 en artikel 27, voor te leggen aan deskundigen, stelt deze de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.
Als de gemeente degene is die het geschil aan deskundigen wil voorleggen krijgt de erfpachter de gelegenheid om gedurende een maand na dagtekening van het schrijven als bedoeld in lid 2 te kiezen voor geschilbeslechting door een bevoegde rechter. Als hij die mogelijkheid niet benut tijdens deze termijn, stemt hij in met beslechting van het geschil door deskundigen.

3 De partij die het betreffende geschil wil voorleggen aan deskundigen, moet de rechtbank in Amsterdam verzoeken om de drie deskundigen zo snel mogelijk aan te wijzen.

4 De deskundigen geven beide partijen de gelegenheid te worden gehoord. Ook krijgen partijen de gelegenheid om gehoord te worden over het conceptadvies. Desgewenst kunnen zij zich laten vertegenwoordigen door een gemachtigde.
De deskundigen stellen vervolgens hun advies vast met inachtneming van:
   a. de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, en
   b. het beleid dat de gemeente voor de uitvoering van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen heeft vastgesteld.

5 De deskundigen stellen de partijen gemotiveerd en schriftelijk in kennis van hun advies binnen zes maanden nadat zij zijn aangewezen. Het advies van de deskundigen is bindend.

6 a. De gemeente en de erfpachter betalen ieder de helft van de kosten voor het advies van deskundigen.
   b. In afwijking van lid 6a betaalt de gemeente de volledige kosten van deskundigen in geval van beëindiging om redenen van het algemeen belang.
   c. In afwijking van lid 6a betaalt de erfpachter de volledige kosten van deskundigen in geval van beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter en/of wanbetaling van de canon.

artikel 30 Hoofdelijke verbondenheid

1 Als het erfpachtrecht op naam van twee of meerdere personen staat, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die volgen uit de erfpachtakte en de Algemene Bepalingen. Van deze hoofdelijke verbondenheid is wat betreft de canon geen sprake als het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten. De canon is dan volgens deze splitsing verdeeld.

2 De verplichtingen die voor de erfpachter uit het erfpachtrecht voortvloeien zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

3 Na overdracht van het erfpachtrecht zijn de opvolger en zijn rechtsvoorganger beiden aansprakelijk voor de niet betaalde en opeisbare canon van de voorafgaande vijf jaar. Dat geldt ook als een gedeelte van het erfpachtrecht, een aandeel daarvan of een aandeel in een gedeelte van het erfpachtrecht overgaat op een volgende persoon.

artikel 31 Vertegenwoordiging

1 Als het erfpachtrecht op naam van twee of meerdere personen staat, wijzen zij één van hen aan als vertegenwoordiger. Deze vertegenwoordiger wordt vermeld in de akte van vestiging. Rechtsopvolgers leggen de vertegenwoordiger vast in een verklaring. Deze verklaring moet worden opgemaakt volgens het formulier dat hoort bij deze bepalingen.

2 Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onmiddellijk schriftelijk worden gemeld aan de gemeente.

3 De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot het erfpachtrecht rechtsgeldig doen aan de vertegenwoordiger die zich het laatst bij haar heeft gemeld. Ook kan de gemeente bij de vertegenwoordiger alle vorderingen met betrekking tot het erfpachtrecht instellen.

artikel 32 Ontruiming

Op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, moeten het perceel en de opstallen vrijwillig zijn ontruimd. Als dat niet is gebeurd, zal de gemeente de ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang kunnen zetten.

artikel 33 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1 Partijen streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun rechten en verplichtingen op grond van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in lid 2 en lid 3 van dit artikel.

2 Alle verplichtingen van een partij die in de overeengekomen voorwaarden staan om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee over op opvolgende erfpachters. Zij gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.

3 Verplichtingen van de erfpachter die op grond van de overeengekomen voorwaarden geen zakelijke werking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn gevestigd, zal de erfpachter ten behoeve van de gemeente door middel van een kettingbeding opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger of de beperkt gerechtigde. De erfpachter past dit kettingbeding toe bij:
   a. overdracht van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan, of
   b. bezwaring van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.

6.

artikel 34 Mededelingen

Tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken, worden alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen op grond van het erfpachtrecht schriftelijk gedaan. Ook worden alle vorderingen schriftelijk ingesteld.

artikel 35 Woonplaatskeuze

1 De erfpachter of de vertegenwoordiger zoals bedoeld in artikel 31, moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is.
2 Als de erfpachter of de vertegenwoordiger zoals bedoeld in artikel 31, geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht woonplaats te kiezen op het kantoor van een notaris die in de gemeente Amsterdam is gevestigd.
3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger zoals bedoeld in artikel 31, de gemeente schriftelijk op de hoogte stellen.
4 De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde woonplaats.

artikel 36 Kosten die verband houden met notariële akte

Als op grond van de inhoud van de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen een notariële akte moet worden opgemaakt, bepaalt de gemeente of, en tot welk bedrag, de daaraan verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Deze kosten betreffen het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

artikel 37 Algemene Termijnenwet

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

artikel 38 Citeertitel

De Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als:
Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.



Gemeente Amsterdam

Bijlage: Formulier aanwijzing vertegenwoordiger[1]

Hierbij verklaart .....

notaris te .....,

dat het erfpachtrecht plaatselijk bekend:

adres .....

postcode en woonplaats .....,

kadastraal bekend:

gemeente: ....., sectie: ....., nr.: .....

is overgegaan op:

namen .....

adres .....

postcode en woonplaats .....

bij akte ingeschreven in de openbare registers in deel: ....., nr.: .....

Vertegenwoordiger/correspondentie/factuuradres

naam .....

adres .....

postcode en woonplaats .....

bankrekening .....

Plaats: .....

Dagtekening: .....

Handtekening ..... stempel:

[1] Behoort bij artikel 31 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.

01618

27045