20150721 UITGIFTEBEPALINGEN + SAMENHANGENDE AANPASSINGEN IN 2E CONCEPT AB.DOC

De Gemeenteraad van Amsterdam, heeft in haar vergadering van @ 2016 onder nummer @ besloten:

A in te trekken het onder I van haar besluit van 6 april 1994 onder nummer 275 bepaalde met betrekking tot de uitgifte van terreinen in voortdurende erfpacht

B vast te stellen, dat met betrekking tot de uitgifte van terreinen in eeuwigdurende erfpacht de volgende bepalingen in acht zullenworden genomen:

I Definities

In deze bepalingen wordt verstaan onder:

1. Wordt later toegevoegd.
2.

II Aanbieding tot uitgifte in eeuwigdurende erfpacht

1. Aan de uitgifte in erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf. Deze aanbieding kan bestaan als verbindend onderdeel van een meeromvattende gebiedsovereenkomst zoals een bouwenvelop- of optieovereenkomst
2. In de aanbieding staat in ieder geval:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en –waar mogelijk– de plaatselijke aanduiding;
   b. een verwijzing naar de algemene bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zullen zijn
   c. de bijzondere bepalingen die naast, in aanvulling op of in afwijking van deze algemene bepalingen op het erfpachtrecht van toepassing zullen zijn, waaronder in ieder geval:
      1° de aanvaarding van het perceel,
      2° de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het aangeboden perceel;
      3° de datum waarop, of de termijn waarbinnen de bebouwing klaar moet zijn;
   d. financiële voorwaarden, waaronder de vaste en indexcanon met de bijbehorende canonpercentages, de afkoopsom en de erfpachtgrondwaarde die bij het onder 2.c.2°. van deze bepaling bedoelde bestemming en gebruik aan de berekening van de canons ten grondslag liggen;
   e. de geplande datum waarop het erfpachtrecht ingaat,
   f. de termijn, dat de aanbieding geldt, na het verstrijken waarvan de gemeente bevoegd is de aanbieding aan te passen dan wel de aanbieding in te trekken als de aankomende erfpachter de aanbieding niet heeft geaccepteerd,
   g. de termijn, dat de gemeente de onder 2d. van deze bepaling bedoelde financiële voorwaarden gestand doet. de gemeente is bevoegd om de (financiële) voorwaarden te veranderen als deze termijn verstrijkt zonder dat het erfpachtrecht is gevestigd of door de aankomende erfpachter economisch is verkregen. De gemeente zal haar

bevoegdheid niet gebruiken als aan haar toerekenbaar is, dat als het erfpachtrecht niet is gevestigd of door de aankomende erfpachter niet economisch is verkregen,

h. de termijn waarbinnen de erfpachter met de bouw moet starten Als deze termijn voorbij is en niet met de bouw is gestart, is de gemeente bevoegd om de (financiële) voorwaarden te veranderen. Ook kunnen zij de erfpachtovereenkomst ontbinden als het erfpachtrecht nog niet is gevestigd,

i. de verplichting voor de aankomende 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;

j. een mogelijkheid om het perceel op naam van de aankomende erfpachter tegen betaling van een reserveringsvergoeding en onder de in de aanbieding bepaalde voorwaarden te reserveren en/of de reservering te verlengen na het verstrijken van een in de aanbieding opgenomen termijn en

k. een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de erfpachtovereenkomst mag:
   1° opschorten, of
   2° geheel of gedeeltelijk ontbinden, of
   3° opzeggen.

3. Bij de de aanbieding voegt de gemeente een tekening gevoegd. Daaruit blijken de ligging en de grenzen blijken van het perceel dan wel van de zaak waarop het perceel betrekking heeft. Op deze tekening zijn de hoekpunten van de grenzen in coördinaten opgenomen. De Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal het perceel op basis van deze tekening inmeten. Na inmeting komen de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

III Acceptatie van de aanbieding en besluit tot uitgifte

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

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

C vast te stellen de volgende Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht

I ALGEMEEN

Artikel 1. Erfpacht in Amsterdam

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

Artikel 2. Begrippenlijst

In deze algemene bepalingen wordt verstaan onder:

1. Wordt later toegevoegd.
2.

II UITGIFTE

Artikel 1. Uitgifte in erfpacht

1. *Vestiging erfpachtrecht*

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

2. *Inhoud erfpachtakte*

   In de akte van vestiging staat in ieder geval:

   a. de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en het adres, zover dat bekend is;
   b. een verwijzing naar deze Algemene Bepalingen;
   c. de bijzondere bepalingen waarin in ieder geval staat:
   d. de aanvaarding van het perceel;
      1° de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing
      2° de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;
      3° een mededeling dat de gemeente de canon mogelijk herziet als het erfpachtrecht wijzigt. Daar is bijvoorbeeld sprake van als de bestemming, het gebruik of de bebouwing wijzigt zoals bedoeld in artikel 4;
   e. de financiële voorwaarden, waaronder de canon, het canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde die zijn vastgesteld op basis van:
      1° het onder lid 2a van dit artikel genoemde perceel en
      2° de onder lid 2e van dit artikel genoemde bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing;
   f. de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
   g. de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn betaald;
   h. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris in de gemeente Amsterdam. Deze woonplaatskeuze geldt alleen als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft;

i. het bedrag van de afkoopsom en het percentage op grond waarvan dit bedrag is berekend. Dit geldt alleen als op basis van artikel [..] de canon van het erfpachtrecht vooruit wordt betaald/is afgekocht;

3. *Aan akte van vestiging te hechten bodemonderzoek*

Aan de akte van vestiging wordt een bodemonderzoek gehecht. Dit onderzoek geeft een representatief beeld van de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging in het perceel tijdens de vestiging van het erfpachtrecht. Deze nulmeting geldt tijdens de looptijd van het erfpachtrecht als uitgangspunt. Als de erfpachter het perceel al voor de vestiging van het erfpachtrecht in gebruik heeft genomen, geldt de milieu-hygiënische staat op de datum van ingebruikname als nulmeting.

4. *Leveringsverplichting*

a. Onverminderd de voorwaarden en/of de bijzondere bepalingen die staan in de aanbieding, is de gemeente verplicht om de erfpachter een recht van erfpacht te leveren, dat:
   1° onvoorwaardelijk is. Derden kunnen het niet inkorten, ontbinden of op een andere manier vernietigen;
   2° niet belast is met enige vorm van beslaglegging of (inschrijvingen van) hypotheken of andere dan de beperkte rechten die in de bijzondere bepalingen staan;
   3° vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
   4° vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die de bouw, de verdere inrichting en ingebruikname van het perceel verhinderen of beperken.

b. Het perceel zal bij de aflevering:
   1° in milieu-hygiënisch opzicht geschikt zijn voor de bestemming. Dat wil zeggen, dat het perceel voldoende vrij is van stoffen die volgens de dan heersende opvattingen en met het oog op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren,
   2° behoorlijk ontwaterd zijn en
   3° zijn opgehoogd als dat nodig mocht zijn
   en daarmee voldoen aan de terreinspecificatie die in de aanbieding staat.

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

Artikel 2. Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel

1. De erfpachter is verplicht om, onder de voorwaarden en binnen de termijnen die staan in de akte van vestiging:

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 volgens de bestemming die staat in de akte van vestiging;

c. het perceel en de eventuele opstallen in gebruik te nemen. Dat gebruik moet overeenkomen met de bestemming die staat in de akte van vestiging.

d. het perceel op behoorlijke wijze van de aangrenzende percelen en/of de openbare weg 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 van dit artikel genoemde verplichtingen. Dat geldt ook voor de gestelde voorwaarden en termijnen in de akte van vestiging. De gemeente kan aan een vrijstelling voorwaarden of een termijn verbinden. Daaronder valt ook de herziening van de canon als bedoeld in artikel [..].

Artikel 3. Overdracht voor ingebruikneming

1. Zonder toestemming van de gemeente is de erfpachter niet bevoegd zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen. Dat geldt ook als hij een beperkt recht wil vestigen waardoor derden het gebruik krijgen van het perceel. Daarvoor moet hij eerst zijn verplichtingen nakomen die staan in artikel 4, lid 1.
2. Als de gemeente toestemming geeft, kan zij daaraan voorwaarden en/of een termijn verbinden. Daaronder valt ook de herziening van de canon als bedoeld in artikel[..].

Artikel 4. Lasten en belastingen

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

III FINANCIEEL