1. Wat staat er in de AB 2016?

Met eeuwigdurende erfpacht heeft de erfpachter, bij onveranderd gebruik, zekerheid over de erfpachtkosten. Dit is geregeld in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: AB 2016). De afspraken die hierin zijn vastgelegd gelden voor erfpachters van erfpachtrechten waarop deze algemene bepalingen van toepassing zijn verklaard. De gemeente kan deze afspraken niet eenzijdig aanpassen. Aanpassing van de afspraken is alleen mogelijk als beide partijen dat met elkaar overeenkomen.

In de AB 2016 staat onder andere:

- dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht;
- wat in een erfpachtakte moet staan;
- hoe de canon wordt bepaald en de mogelijkheden om canon te betalen;
- welke rechten en plichten erfpachter en gemeente hebben;
- hoe de gemeente omgaat met door de erfpachter verzochte wijzigingen in de toekomst (bijvoorbeeld bestemmingswijzingen en splitsing van het erfpachtrecht);
- wat er gebeurt als een erfpachter niet (op tijd) betaalt;
- situaties waarin een erfpachtrecht beëindigd kan worden.

Algemene bepalingen
Algemene bepalingen zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard.

Welke afspraken gelden voor een erfpachtcontract?
De wet bepaalt dat de gemeente als grondeigenaar binnen de kaders van de wet afspraken kan maken met de erfpachter over de rechten en plichten van beide partijen. Dit staat in de artikelen 5:85 t/m 5:100 van het Burgerlijk Wetboek.

Bijzondere bepalingen
De bijzondere bepalingen gaan over de situatie van één erfpachtrecht in het bijzonder. In de algemene bepalingen staat bijvoorbeeld dat een erfpachter niet de bestemming van het erfpachtrecht mag wijzigen zonder toestemming van de gemeente. In de bijzondere bepalingen staat wat de bestemming van het specifieke erfpachtrecht is (bijvoorbeeld een koopwoning).

Inhoud van de erfpachtakte (artikel 3)
Het erfpachtcontract wordt bij de notaris vastgelegd in een erfpachtakte. Dit officiële document wordt daarna in het Kadaster ingeschreven. Hiermee ontstaat formeel het erfpachtrecht. In de erfpachtakte staan onder andere het canonbedrag en de bijzondere bepalingen die voor het erfpachtrecht gelden, waaronder de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte. Aan de akte wordt ook een nulmetingbodemonderzoek gehecht. Met dit onderzoek legt de gemeente vast welke stoffen zich in de bodem bevinden. De nulmeting geldt gedurende de looptijd van het erfpachtrecht als referentie voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15 van de AB 2016.

Voorbeelden
In de algemene bepalingen staat bijvoorbeeld dat een erfpachter niet de bestemming van het erfpachtrecht mag wijzigen zonder toestemming van de gemeente. In de bijzondere bepalingen staat wat de bestemming van het specifieke erfpachtrecht is (bijvoorbeeld een koopwoning).