Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Beherend Vennoot FMH B.V. *(als beherend vennoot Van Consortium Frankemaheerd C.V.)*
t.a.v. de heer (10)(2e)
Postbus 87354
1080 JJ AMSTERDAM
Tevens per e-mail verzonden

Datum	4 september 2018
Dossiernummers	E3718/26, E4099/8 en E4099/6
Ons kenmerk	2018-11279
Behandeld door	De heer [redacted], Grond en Ontwikkeling, 06 (10)(2e), (10)(2e) @amsterdam.nl
Bijlagen	Acceptatieformulier; Integriteitsclausule; Financiële bijlage; Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Onderwerp: aanbieding tot bestemmings-/bebouwingswijziging en herziening bij transformatie van de twee erfpachtrechten plaatselijk niet bekend met een adres (rijwielstalling) en Frankemaheerd (ongenummerd, zijnde een gedeelte van de voormalige Frankemaheerd) en direct opvolgende samenvoeging van voormelde twee erfpachtrechten met het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Frankemaheerd 2 e.a. te Amsterdam

Geachte heer Cohnen,

Op 23 juni 2017 heeft de gemeente Amsterdam (hierna: gemeente) aan Beherend Vennoot FMH B.V. (als beherend vennoot van Consortium Frankemaheerd C.V.) een aanbieding gedaan met kenmerk 2017-6417 om een erfpachtrecht (destijds beter bekend als 'Frankemaheerd', erfpachtdossiernummer E4099/2) te wijzigen middels een perceelsuitbreiding, verticale splitsing, gedeeltelijke beëindiging en een bestemmings-/bebouwingswijziging gecombineerd met een vervroegde herziening (laatste genoemde erfpachtwijziging is thans bekend als een 'Herziening bij transformatie'). Kort geformuleerd ging voormelde erfpachtaanbieding om de herontwikkeling van de Frankemaheerd in het kader van het toekomstig hoofdkantoor van ING (zijnde thans bekend als dossiernummer E4099/6). Voormelde aanbieding is geaccepteerd door de erfpachter en de gemeente heeft vervolgens het bestuurlijk besluit hieromtrent genomen. Momenteel liggen de concept notariële akten ter beoordeling bij partijen.
NB: in de erfpachtaanbieding d.d. 23 juni 2017 is op pagina 7 een ontbindende voorwaarde opgenomen die ziet op de aanbieding houdende beëindiging van Erfpachtrecht 2 (zoals in de aanbieding d.d. 23 juni 2017 nader is gedefinieerd), luidende:

(10)(2e)
(10)(2e)

"Deze aanbieding wordt gedaan onder de ontbindende voorwaarde dat de erfpachter en gemeente niet uiterlijk op 1 november 2017 een schriftelijke anterieure overeenkomst met elkaar zijn aangegaan met betrekking tot voormelde."

Voormelde ontbindende voorwaarde is niet in werking getreden, zo zijn de erfpachter en gemeente gezamenlijk (mondeling) overeengekomen. De gemeente heeft namelijk vóór het verstrijken van de termijn zoals opgenomen in de ontbindende voorwaarde (dat wil zeggen voor 1 november 2017) en voor acceptatie door de erfpachter van de erfpachtaanbieding d.d. 23 juni 2017 voormelde termijn verlengd tot 1 juli 2018, welke verlenging door de erfpachter is aanvaard. De betreffende schriftelijke (anterieure) overeenkomst is gesloten vóór 1 juli 2018. Dat betekent dat middels acceptatie van voormelde erfpachtaanbieding door de vertegenwoordigingsbevoegde persoon namens de erfpachter een onvoorwaardelijke overeenkomst tot stand is gekomen tussen erfpachter en gemeente. Zowel de erfpachter als de gemeente hechten er waarde aan – ter voorkoming van eventuele onduidelijkheden hieromtrent in de toekomst – om het niet in werking treden van de voormelde ontbindende voorwaarde nogmaals en dit keer schriftelijk vast te leggen in deze erfpachtaanbieding.

Onderliggende erfpachtaanbieding is een vervolg op voormelde (erfpachtrechtelijke) herontwikkeling en ziet op het herzien van twee erfpachtrechten (hierna nader aangeduid als Erfpachtrecht 1 en Erfpachtrecht 2) direct gevolgd door een samenvoeging van voormelde twee erfpachtrechten met het nader te noemen Erfpachtrecht 3 (welk recht ziet op het toekomstig hoofdkantoor van ING, erfpachtdossiernummer E4099/6).

Deze erfpachtaanbieding ziet op de volgende drie erfpachtrechten:

ERFPACHTRECHT 1:

Plaatselijke aanduiding	: geen plaatselijke aanduiding, gelegen aan de Bijlmerdreef (rijwielstalling), te Amsterdam
Kadastrale aanduiding	: gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer (10)(2e)
Groot	: 301 m²
Bestemming	: het terrein is bestemd voor de bouw van tweehonderd achtentwintig vierkante meter (228 m²) rijwielstalling, hetwelk slechts als zodanig mag worden gebruikt
Dossiernummer	: E 3718/26
Algemene Bepalingen	: AB1966 (afgekocht)
Vervaldata	: 1 april en 1 oktober van elk jaar
Einddatum tijdvak	: 30 september 2034

ERFPACHTRECHT 2:

Plaatselijke aanduiding	: Frankemaheerd (ongenummerd, nieuw adres nader te bepalen) te Amsterdam
Kadastrale aanduidingen	: gedeeltes van de kadastrale percelen bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers (10)(2e) (welk perceel tevens is belast met een zelfstandig recht van opstal t.b.v. Ziggo Services B.V.), (10)(2e)

(10)(2e)

(10)(2e)

	en (10)(2e) alsmede kadastraal perceel bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer (10)(2e)
Groot	: ca. 644 m² (totaal)
Bestemming	: onbebouwd terrein, dat uitsluitend als zodanig mag worden gebruikt
Dossiernummer	: E4099/8
Algemene Bepalingen	: AB 1966 (afkoop)
Vervaldata	: 1 januari en 1 juli van elk jaar
Einddatum tijdvak	: 31 december 2026

ERFPACHTRECHT 3:

Plaatselijke aanduiding	: Frankemaheerd (10)(2e) te Amsterdam
Kadastrale aanduidingen	: gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers (10)(2e) (10)(2e), alsmede gedeeltes van de percelen kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers (10)(2e) alsmede een gedeelte van het perceel voorheen bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie A, nummer (10)(2e) en thans bekend als een gedeelte van kadastraal perceel gemeente Weesperkarspel, sectie A, nummer (10)(2e)
Groot	: ca. 23.579 m² (totaal)
Bestemming	: kantoorruimte van (totaal) maximaal 39.002 vierkante meter bruto vloeroppervlak, alsmede maximaal 400 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeergarage
Dossiernummer	: E 4099/6
Algemene Bepalingen	: AB2000 (jaarlijks geïndexeerde canon)
Vervaldata	: 1 januari en 1 juli van elk jaar
Einddatum tijdvak	: 31 december 2067

A) AANBIEDING BESTEMMINGSWIJZIGING EN HERZIENING BIJ TRANSFORMATIE VAN ERFPACHTRECHT 1

De erfpachter heeft de gemeente verzocht om Erfpachtrecht 1 zodanig te wijzigen dat het recht uiteindelijk integraal onderdeel zal uitmaken van Erfpachtrecht 3. De eerste stap is een herziening bij transformatie, waarna (zie hierna in onderliggende aanbieding bij punt C) dit erfpachtrecht wordt samengevoegd met o.a. Erfpachtrecht 3.

Door de canon ruim voor het einde van het lopende tijdvak te herzien, krijgt de erfpachter zekerheid over de canon die u in de toekomst moet betalen. Er gaat dan een nieuw tijdvak van 50 jaar in. Daarnaast worden de grondwaarde en canon aangepast aan het actuele prijspeil. Ten slotte wijzigt bij de herziening bij transformatie tevens de bestemming van het recht (ietwat).

Deze aanbieding betreft de herziening voor het hieronder omschreven erfpachtrecht:

(10)(2e)

(10)(2e)

ERFPACHTRECHT 1:

Plaatselijke aanduiding	: geen plaatselijke aanduiding, gelegen aan de Bijlmerdreef (rijwielstalling), te Amsterdam
Kadastrale aanduiding	: gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer (10)(2e)
Groot	: 301 m²
Bestemming	: het terrein is bestemd voor de bouw van tweehonderd achtentwintig vierkante meter (228 m²) rijwielstalling, hetwelk slechts als zodanig mag worden gebruikt
Dossiernummer	: E 3718/26
Algemene Bepalingen	: AB1966 (afgekocht)
Vervaldata	: 1 april en 1 oktober van elk jaar
Einddatum tijdvak	: 30 september 2034

Voorwaarden

1. **Ingangsdatum, algemene en bijzondere bepalingen**

Op 1 januari 2019 gaat het nieuwe erfpachttijdvak in voor uw erfpachtrecht. De nieuwe einddatum is 31 december 2068.

Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. Vanaf 1 januari 2019 gelden de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, in uw geval zijn dat de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB 2000).
Bijzondere bepalingen zijn voorwaarden die gelden voor één bepaald erfpachtrecht. U kunt ze vinden in uw notariële erfpachtakte. De bijzondere bepalingen die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn, blijven van kracht voor zover daarvan in deze aanbieding niet wordt afgeweken.

2. **Vergunning**

Deze aanbieding is pas geldig als de vergunning voor de nieuwe bestemming en bebouwing onherroepelijk is. Dat betekent dat de vergunning definitief verleend is. Pas dan kan de notariële akte opgemaakt worden.

3. **Nieuwe bestemming en bebouwing**

De bestemming en maximaal toegestane bebouwing van het erfpachtrecht luiden vanaf de administratieve ingangsdatum, namelijk 1 januari 2019: het terrein is bestemd om te worden gebruikt als een niet openbaar toegankelijke rijwielstalling ter grootte van maximaal 244 vierkante meter bruto vloeroppervlakte. De juridische ingangsdatum van de herziening bij transformatie is datum aktepassering. Vanaf deze ingangsdatum van de herziening bij transformatie mag u het erfpachtrecht alleen nog op deze manier gebruiken.

4. **Vervaldata**

De nieuwe vervaldata van het erfpachtrecht zijn bij deze erfpachtwijziging gewijzigd en vallen voortaan op 1 januari en 1 juli van elk jaar.

5. **De canon na herziening bij transformatie**

De gemeente stelt de canon vast op basis van de erfpachtgrondwaarde bij tussentijdse wijzigingen in bestaande erfpachtcontracten. Gelet op het verzoek van de erfpachter om Erfpachtrecht 1 - na

(10)(2e)

(10)(2e)

de herziening bij transformatie van Erfpachtrecht 1 én Erfpachtrecht 2 - samen te voegen met Erfpachtrecht 2 en Erfpachtrecht 3, en gelet op de huidige betalingswijze van Erfpachtrecht 3 zijnde een jaarlijks geïndexeerde canon op grond van de AB 2000, biedt de gemeente u hierbij ook een jaarlijks geïndexeerde canon aan voor het nieuwe tijdvak:

- U kiest voor een jaarlijks geïndexeerde canon van (10)(2b),-. Dat betekent dat de canon elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verminderd met 1%. U betaalt de canon elk half jaar uiterlijk op 1 januari en 1 juli.
- Bij de berekening van bovengenoemd canonbedrag is reeds rekening gehouden met verrekening van een restitutiebedrag van (10)(2b),-.
- Hoe wij de canon berekenen, leest u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

De erfpachter kan bij canonbetaling op elk moment kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak.

B) AANBIEDING BESTEMMINGS-/BEBOUWINGSWIJZIGING EN HERZIENING BIJ TRANSFORMATIE VAN ERFPACHTRECHT 2

De erfpachter heeft de gemeente verzocht om Erfpachtrecht 1 zodanig te wijzigen dat het recht uiteindelijk integraal onderdeel zal uitmaken van Erfpachtrecht 3. De eerste stap is een herziening bij transformatie, waarna (zie hierna in onderliggende aanbieding bij punt C) dit erfpachtrecht wordt samengevoegd met o.a. Erfpachtrecht 3.

Door de canon ruim voor het einde van het lopende tijdvak te herzien, krijgt de erfpachter zekerheid over de canon die u in de toekomst moet betalen. Er gaat dan een nieuw tijdvak van 50 jaar in. Daarnaast worden de grondwaarde en canon aangepast aan het actuele prijspeil. Ten slotte wijzigt bij de herziening bij transformatie tevens de bestemming van het recht.

Deze aanbieding betreft de herziening voor het hieronder omschreven erfpachtrecht:

ERFPACHTRECHT 2:

Plaatselijke aanduiding	: Frankemaheerd (ongenummerd, nieuw adres nader te bepalen) te Amsterdam
Kadastrale aanduidingen	: gedeeltes van de kadastrale percelen bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers (10)(2e) (welk perceel tevens is belast met een zelfstandig recht van opstal t.b.v. Ziggo Services B.V.), (10)(2e) en (10)(2e) alsmede kadastraal perceel bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer (10)(2e)
Groot	: ca. 644 m² (totaal)
Bestemming	: onbebouwd terrein, dat uitsluitend als zodanig mag worden gebruikt
Dossiernummer	: E4099/8
Algemene Bepalingen	: AB 1966 (afkoop)
Vervaldata	: 1 januari en 1 juli van elk jaar
Einddatum tijdvak	: 31 december 2026

(10)(2e)

Voorwaarden

2. Ingangsdatum, algemene en bijzondere bepalingen

Op 1 januari2019 gaat het nieuwe erfpachttijdvak in voor uw erfpachtrecht. De nieuwe einddatum is 31 december 2068.

Vanaf 1 januari 2019 gelden de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, in uw geval zijn dat de AB 2000.

Bijzondere bepalingen zijn voorwaarden die gelden voor één bepaald erfpachtrecht. U kunt ze vinden in uw notariële erfpachtakte. De bijzondere bepalingen die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn, blijven van kracht voor zover daarvan in deze aanbieding niet wordt afgeweken.

2. Vergunning

Deze aanbieding is pas geldig als de vergunning voor de nieuwe bestemming en bebouwing onherroepelijk is. Dat betekent dat de vergunning definitief verleend is. Pas dan kan de notariële akte opgemaakt worden.

3. Nieuwe bestemming en bebouwing

De bestemming en maximaal toegestane bebouwing van het erfpachtrecht luiden vanaf de administratieve ingangsdatum, namelijk 1 januari 2019: het terrein is bestemd om te worden gebruikt als een (zelfstandig) horecapaviljoen van maximaal 903 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (m² BVO) met een daarbij behorend (onoverdekt) terras van maximaal 136 m², alsmede maximaal 146 m² BVO kantoorruimte. De juridische ingangsdatum van de herziening bij transformatie is datum aktepassering. Vanaf deze ingangsdatum van de herziening bij transformatie mag u het erfpachtrecht alleen nog op deze manier gebruiken.

4. Vervaldata

De administratieve halfjaarlijkse vervaldata wijzigen niet na de herziening bij transformatie. Deze blijven 1 januari en 1 juli van elk jaar.

5. De canon na herziening bij transformatie

De gemeente stelt de canon vast op basis van de erfpachtgrondwaarde bij tussentijdse wijzigingen in bestaande erfpachtcontracten. Bij herziening bij transformatie kan de nieuwe canon mogelijk hoger zijn dan de oude. Gelet op het verzoek van de erfpachter om Erfpachtrecht 2 - na de herziening bij transformatie van Erfpachtrecht 1 én Erfpachtrecht 2 - samen te voegen met Erfpachtrecht 1 en Erfpachtrecht 3, en gelet op de huidige betalingswijze van Erfpachtrecht 3 zijnde een jaarlijks geïndexeerde canon op grond van de AB 2000, biedt de gemeente u hierbij ook een jaarlijks geïndexeerde canon aan voor het nieuwe tijdvak:

- U kiest voor een jaarlijks geïndexeerde canon van (10)(2b),- Dat betekent dat de canon elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verminderd met 1%. U betaalt de helft van het canonbedrag elk half jaar vooruit uiterlijk op 1 januari en 1 juli.
- Bij de berekening van bovengenoemd canonbedrag is reeds rekening gehouden met verrekening van een restitutiebedrag van (10)(2b),-.
- Hoe wij de canon berekenen, leest u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

(10)(2e)

(10)(2e)

De erfpachter kan bij canonbetaling op elk moment kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak.

C) AANBIEDING SAMENVOEGING VAN ERFPACHTRECHT 1, ERFPACHTRECHT 2 (*beide rechten na voormelde bestemmings-/bebouwingswijziging en herziening bij transformatie*) EN ERFPACHTRECHT 3 TOT ÉÉN ERFPACHTRECHT

Nadat Erfpachtrecht 1 en Erfpachtrecht 2 zijn gewijzigd (zie hiervoor, onder kopjes A) en B)), wenst de erfpachter Erfpachtrecht 1, Erfpachtrecht 2 en Erfpachtrecht 3 samen te voegen tot één erfpachtrecht. Een erfpachter heeft voor een samenvoeging de toestemming nodig van de gemeente. Dit leest u in het Collegebesluit erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten van 9 mei 2017 op www.amsterdam.nl/erfpacht. Hierbij ontvangt u de aanbieding voor de samenvoeging. Ook leest u welke stappen u verder moet nemen.

Uw aanvraag heeft betrekking op de hieronder omschreven erfpachtrechten:

ERFPACHTRECHT 1 (*NA DE VOORMELDE BESTEMMINGS-/BEBOUWINGSWIJZIGING EN HERZIENING*):

Plaatselijke aanduiding	: geen plaatselijke aanduiding, gelegen aan de Bijlmerdreef (rijwielstalling), te Amsterdam
Kadastrale aanduiding	: gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer (10)(2e)
Groot	: 301 m²
Bestemming	: het terrein is bestemd om te worden gebruikt als een niet openbaar toegankelijke rijwielstalling ter grootte van maximaal 244 vierkante meter bruto vloeroppervlakte.
Dossiernummer	: E 3718/26
Algemene Bepalingen	: AB2000 (jaarlijks geïndexeerde canon)
Vervaldata	: 1 januari en 1 juli van elk jaar
Tijdvak	: 1 januari 2019 tot en met 31 december 2068

ERFPACHTRECHT 2 (*NA DE VOORMELDE BESTEMMINGS-/BEBOUWINGSWIJZIGING EN HERZIENING*):

Plaatselijke aanduiding	: Frankemaheerd (ongenummerd, nieuw adres nader te bepalen) te Amsterdam
Kadastrale aanduidingen	: gedeeltes van de kadastrale percelen bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers (10)(2e) (welk perceel tevens is belast met een zelfstandig recht van opstal t.b.v. Ziggo Services B.V.), (10)(2e) en (10)(2e), alsmede kadastraal perceel bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer (10)(2e)
Groot	: ca. 644 m² (totaal)
Bestemming	: het terrein is bestemd om te worden gebruikt als een (zelfstandig) horecapaviljoen van maximaal 903 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (m² BVO) met een daarbij behorend (onoverdekt) terras van maximaal 136 m², alsmede maximaal 146 m² BVO kantoorruimte.
Dossiernummer	: E4099/8
Algemene Bepalingen	: AB2000 (jaarlijks geïndexeerde canon)

(10)(2e)

(10)(2e)

Vervaldata	: 1 januari en 1 juli van elk jaar
Tijdvak	: 1 januari 2019 tot en met 31 december 2068

ERFPACHTRECHT 3:

Plaatselijke aanduiding	: Frankemaheerd 2 e.a. te Amsterdam
Kadastrale aanduidingen	: gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers (10)(2e) (10)(2e) alsmede gedeeltes van de percelen kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers (10)(2e) alsmede een gedeelte van het perceel voorheen bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie A, nummer (10)(2e) en thans bekend als een gedeelte van kadastraal perceel gemeente Weesperkarspel, sectie A, nummer (10)(2e)
Groot	: ca. 23.579 m² (totaal)
Bestemming	: kantoorruimte van (totaal) maximaal 39.002 vierkante meter bruto vloeroppervlak, alsmede maximaal 400 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeergarage
Dossiernummer	: E 4099/6
Algemene Bepalingen	: AB2000 (jaarlijks geïndexeerde canon)
Vervaldata	: 1 januari en 1 juli van elk jaar
Tijdvak	: 1 januari 2018 tot en met 31 december 2067

Voorwaarden

1. **Algemene Bepalingen**

Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. Op de samen te voegen erfpachtrechten zijn dezelfde algemene bepalingen van toepassing, AB 2000. Deze blijven van toepassing voor het samengevoegde erfpachtrecht.

2. **Bijzondere bepalingen**

Bijzondere bepalingen zijn voorwaarden die gelden voor één bepaald erfpachtcontract. U kunt ze vinden in uw notariële erfpachtakte. De bijzondere bepalingen die op elk van de erfpachtrechten van toepassing zijn, blijven van toepassing op het nieuw te vormen erfpachtrecht. Als de bestaande bijzondere bepalingen met elkaar in strijd zijn, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.

3. **Einde tijdvak**

De tijdvakken van de samen te voegen erfpachtrechten lopen op verschillende data af. Voor het samengevoegde erfpachtrecht geldt het tijdvak dat als eerste afloopt: 31 december 2067.

4. **Samengevoegd erfpachtrecht**

De hierboven genoemde erfpachtrechten worden samengevoegd tot één erfpachtrecht met de volgende gegevens:

Plaatselijke aanduiding:	Frankemaheerd (10)(2e) (adresgegevens nader te bepalen) te Amsterdam

(10)(2e)

(10)(2e)

Kadastrale aanduiding:	gedeeltes van de kadastrale percelen bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers (10)(2e) (welk perceel tevens is belast met een zelfstandig recht van opstal t.b.v. Ziggo Services B.V.), (10)(2e) alsmede de kadastrale percelen bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers (10)(2e) alsmede een gedeelte van het perceel voorheen bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie A, nummer (10)(2e) en thans bekend als een gedeelte van kadastraal perceel gemeente Weesperkarspel, sectie A, nummer (10)(2e)
Totale kavelgrootte:	ca. 24.524 m²
Bestemming en bebouwing:	het terrein is bestemd om te worden gebruikt als: 1) kantoorruimte van totaal maximaal 39.148 vierkante meter bruto vloeroppervlak (m² BVO), alsmede 2) maximaal 400 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeergarage, alsmede 3) een (zelfstandig) horecapaviljoen van maximaal 903 m² BVO met een daarbij behorend (onoverdekt) terras van maximaal 136 m², alsmede 4) een niet openbaar toegankelijke rijwielstalling ter grootte van maximaal 244 vierkante meter bruto vloeroppervlakte. Het erfpachtrecht mag uitsluitend conform voormelde bestemming en bebouwingsomvang worden gebruikt.
Canon per jaar:	(10)(2b) ,- (*let op: de huidige canon van dossier E 4099/6 (Erfpachtrecht 3) bedraagt* (10)(2b) *,- en is als zodanig in voormeld canonbedrag meegenomen, echter dient het canonbedrag van* (10)(2b) *,- nog te worden geïndexeerd per 1 januari 2019*)
Algemene bepalingen:	AB2000 (jaarlijks geïndexeerde canon)
Einddatum tijdvak:	31 december 2067
Vervaldata van de canon:	1 januari en 1 juli van elk jaar

5. Ingangsdatum samenvoeging

De juridische ingangsdatum van de samenvoeging is datum aktepassering. De administratieve ingangsdatum van de samenvoeging is 1 januari 2019. Dit is de datum waarop de nieuwe canon van het samengevoegde erfpachtrecht voor het eerst in rekening wordt gebracht.
De halfjaarlijkse data waarop de canon betaald moet worden, wijzigen niet na de samenvoeging. U blijft de halfjaarlijkse termijnen van de canon betalen voor of op 1 januari en 1 juli van elk jaar.

Integriteitsclausule

Op onderhavige aanbieding (overeenkomst) is de integriteitsclausule van de gemeente van toepassing. De integriteitsclausule wordt als bijlage aan deze aanbieding gehecht en maakt onderdeel uit van deze aanbieding. Als u de aanbieding accepteert, accepteert u ook de integriteitsclausule.

(10)(2e)

(10)(2e)

Nameting
Bij het bepalen van de bruto vloeroppervlakte van de bebouwing dient de NEN 2580 norm gehanteerd te worden. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader vraagt de gemeente na oplevering van het herontwikkelde erfpachtrecht de erfpachter om een meetrapport op te laten stellen door een onafhankelijk NEN 2580 meetbureau. De erfpachter dient mee te werken aan het opstellen van het meetrapport op eerste verzoek van de gemeente. De kosten voor het laten uitvoeren van genoemde na meting komen voor rekening van erfpachter. Het meetrapport dient uiterlijk twee (2) maanden na oplevering en/of ingebruikname van het herontwikkelde erfpachtrecht aangeleverd te worden.

Voor de goede orde wijs ik erop dat, indien bij nameting wordt geconstateerd, dat er een groter oppervlak, meer parkeerplaatsen of andere bestemmingen zijn gerealiseerd dan de gegevens waarvan de gemeente in de onderhavige aanbieding is uitgegaan, de gemeente gerechtigd is om een hieraan aangepaste canon of afkoopsom in rekening te brengen gebaseerd op het op dat moment geldende prijspeil en op dat moment geldende grondprijs- en erfpachtbeleid.

Een eventuele verhoogde canon of afkoopsom zal zijn verschuldigd (met terugwerkende kracht, inclusief daarover verschuldigde rente) per 1 januari 2018 voor wat betreft de gerealiseerde bebouwing welke is gesitueerd binnen de grenzen van het recht thans bekend als Erfpachtrecht 3 (erfpachtdossiernummer E4099/6) en per 1 januari 2019 voor wat betreft de gerealiseerde bebouwing binnen de grenzen van de rechten thans bekend als Erfpachtrecht 1 en Erfpachtrecht 2 (erfpachtdossiernummers (10)(2b) en E4099/8). Een eventueel verhoogde canon of afkoopsom zal in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor rekening van de erfpachter.

Indien bij nameting wordt geconstateerd dat een kleiner bruto vloeroppervlak (of kaveloppervlak t.b.v. het horecaterras) is gerealiseerd dan overeengekomen, of minder parkeerplaatsen heeft gerealiseerd, dan heeft de erfpachter het recht om het verschil in vierkante meters (bruto) vloeroppervlak danwel aantal parkeerplaatsen bij te bouwen. In dat geval zullen de grondwaarde en de canon of afkoopsom niet worden aangepast.

Verlening overige vergunningen
De privaatrechtelijke toestemming tot de bovengenoemde wijziging(en) van het erfpachtrecht houdt **géén** verlening in van overige vergunningen (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning), die krachtens wet en/of verordening hiervoor zijn vereist.

Notariële akte
De drie erfpachtrechten worden tussentijds gewijzigd. Bij een aanpassing van een erfpachtrecht moet de notaris een nieuwe akte opmaken. De erfpachtwijzigingen moeten binnen zes maanden na het besluit van de gemeente zijn vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven bij het Kadaster. De kosten hiervoor, plus de overige kosten betaalt u zelf. U kiest de notaris die de akte opmaakt. De tarieven voor een notariële akte verschillen per notariskantoor. U kunt bij verschillende notariskantoren naar de tarieven als naar de overige kosten informeren.

(10)(2e)

(10)(2e)

Als u niet binnen zes maanden meewerkt aan het tekenen van de akte is de gemeente bevoegd de overeenkomst tot wijziging van de erfpachtrechten te ontbinden.

Betalingsachterstand
De erfpachter heeft op datum van dagtekening van deze aanbieding een betalingsachterstand van (10)(2b) ,-, zijnde de canon per 1 januari 2018 voor Erfpachtrecht 3 (naar aanleiding van de door de erfpachter geaccepteerde erfpachtaanbieding d.d. 23 juni 2017 met kenmerk 2017-6417). Betaal het openstaande bedrag zo spoedig mogelijk. De notariële akte kan niet gepasseerd worden zolang de betalingsachterstand niet is voldaan. Maakt u het bedrag over op rekeningnummer NL96INGB0004500062 van Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling. Vergeet niet uw dossiernummer te vermelden: E4099/6.

Hoe lang is deze aanbieding geldig?
Deze aanbieding is geldig tot **4 november 2018**. Na deze datum vervalt de aanbieding. Mocht u daarna toch een nieuwe aanbieding wensen te ontvangen, dan dient u een nieuwe aanvraag in te dienen. Op de nieuwe aanvraag zijn dan de op dat moment geldende (financiële) voorwaarden van toepassing.

Wat moet u nu doen?
U vult het acceptatieformulier volledig in als u akkoord gaat met ons aanbod. Stuurt u dit **vóór 4 november 2018** naar ons terug. Vergeet niet het formulier te ondertekenen, de betalingskeuze aan te geven en een kopie van uw legitimatiebewijs bij te sluiten.

Deze aanbieding wordt gedaan onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders haar bestuurlijke goedkeuring daarvoor verleent. Dit betekent dat door uw onvoorwaardelijke acceptatie al wel de overeenkomst tussen u en de gemeente tot stand komt, maar nog geen werking heeft. Pas na een daartoe strekkend goedkeurend besluit van het college van B&W treedt de overeenkomst tussen u en de gemeente in werking. Zodra wij het ondertekende acceptatieformulier van u hebben ontvangen, vragen wij het college van burgemeester en wethouders om bestuurlijke goedkeuring voor de verschillende erfpachtwijzigingen. Door het nemen van een goedkeurend besluit zal de overeenkomst tot bestemmings-/bebouwingswijziging en herziening bij transformatie van Erfpachtrecht 1 en Erfpachtrecht 2, alsmede de samenvoeging van deze twee rechten met Erfpachtrecht 3 in werking treden. De gemeente neemt dan contact op met de notaris van uw keuze, die vervolgens de notariële akte opmaakt. U tekent de akte bij de notaris of u geeft een volmacht af. De notaris laat u dat weten.

Als u niet akkoord gaat met dit aanbod, laat u dat dan weten aan de behandelaar van de dossiers: (10)(2e) @amsterdam.nl. Er komt dan geen overeenkomst tot wijziging tot stand tussen de erfpachter en de gemeente.

Waar moet u nog meer op letten?
- Als u een hypotheek heeft, dan kunnen de erfpachtwijzigingen zoals opgenomen in deze aanbieding daarvoor ook gevolgen hebben. Uw bank of notaris kan u daarover meer vertellen.
- Voor (eventueel) fiscale gevolgen adviseren wij u contact op te nemen met uw notaris en/of fiscalist.

(10)(2e)

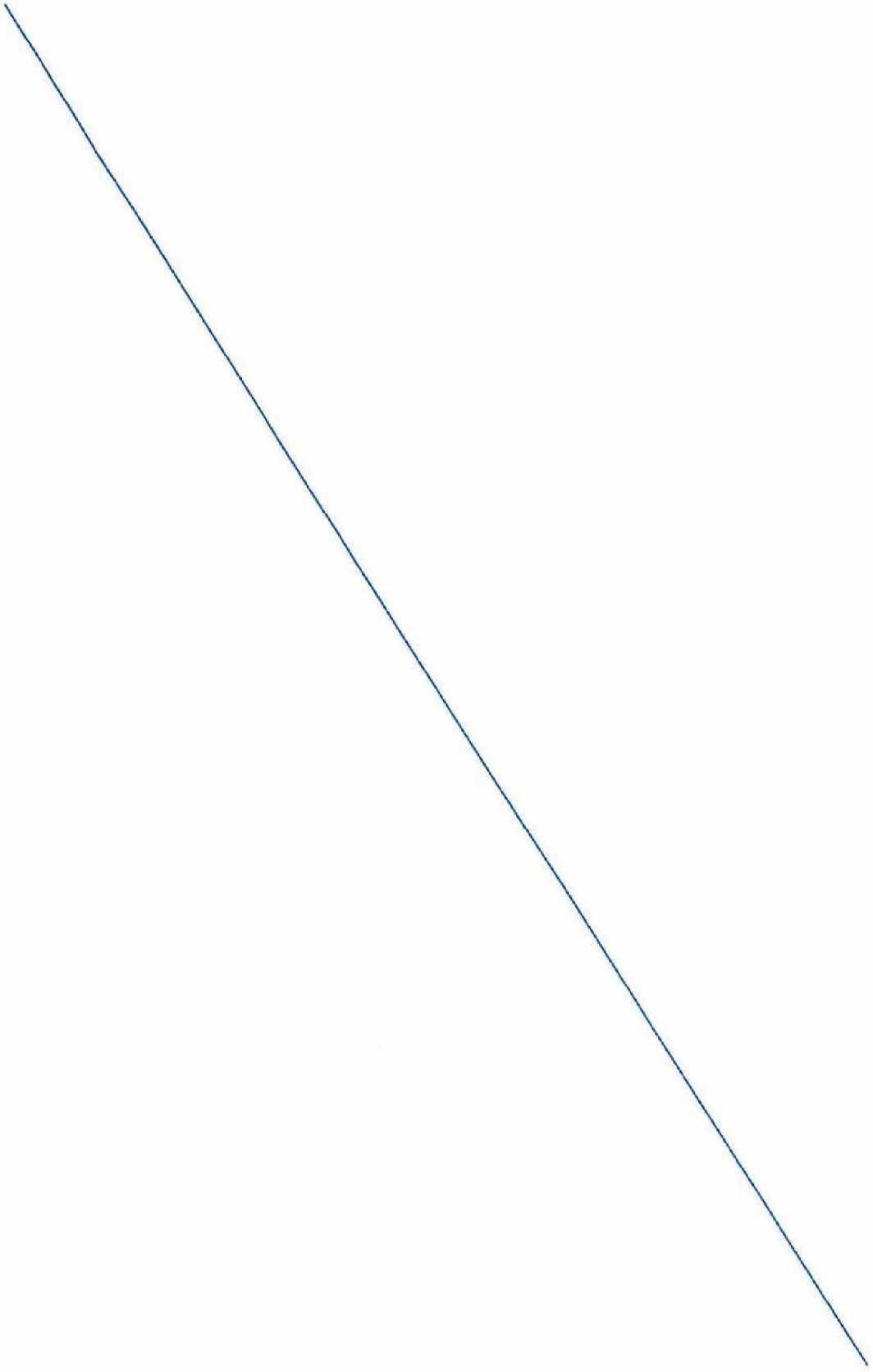
(10)(2e)

Heeft u nog vragen?
De heer [redacted] (10)(2e) is via de telefoon 06 [redacted] (10)(2e) of per e-mail [redacted] (10)(2e) @amsterdam.nl bereikbaar voor uw vragen. Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,



Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkel [redacted] (10)(2e)



(10)(2e)

(10)(2e)

Integriteitsclausule

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
   a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
   b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;
   c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
   - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
   - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over erfpachter zeggenschap hebben;
   - aan erfpachter vermogen verschaffen;
   - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
   - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;

4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

(10)(2e)

(10)(2e)

8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.

9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
- Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen

(10)(2e)

(10)(2e)

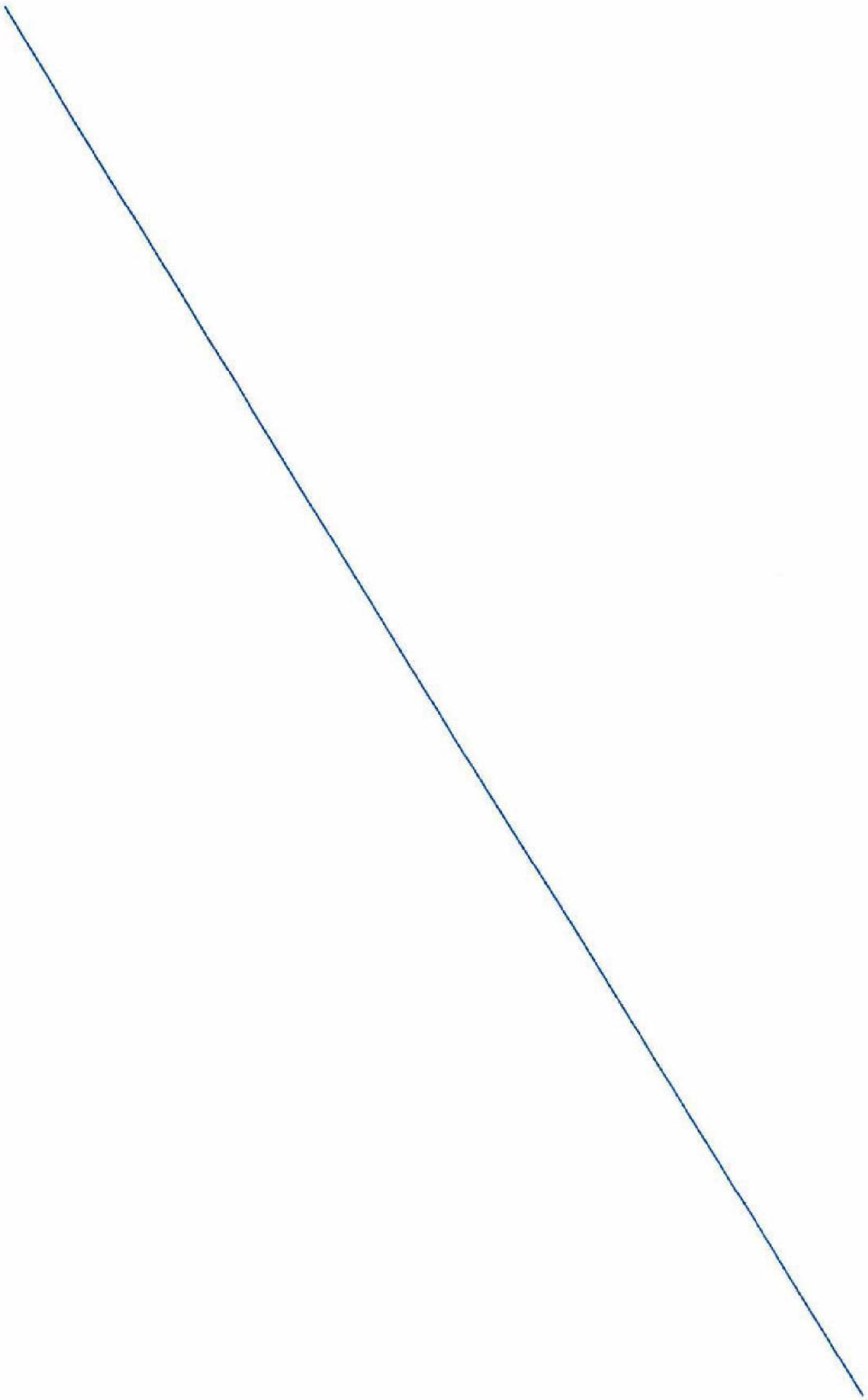
maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.

13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

(10)(2e)

(10)(2e)



(10)(2e)

(10)(2e)

Financiële bijlage herziening bij transformatie

Berekening canon na herziening bij transformatie Erfpachtrecht 1

De canon voor het herziene erfpachtrecht wordt berekend op basis van het toepasselijke grondprijsbeleid en op basis van het canonpercentage van het moment van volledige aanvraag, met inachtneming van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte in de nieuwe situatie.

Toelichting actuele erfpachtgrondwaarde nieuwe bestemming en/of bebouwing na herziening bij transformatie

Grondwaarde per m² bruto vloeroppervlak (bvo) alsmede per m² kavel (nieuwe) bestemming/bebouwing.[1]	(10)(2b),- per m² bvo rijwielstalling 2) (10)(2b),- per m² kavel
Aantal m² bvo/kavel	1) 244 m² bvo rijwielstalling 2) 57 m² kavel (FSI: 301 m² kavel minus 244 m² bvo)
Depreciatiefactor	10%
Restitutie per 1 januari 2019 (te verrekenen met erfpachtgrondwaarde)	(10)(2b),-
(10)(2b) erfpachtgrondwaarde	€ (10)(2e) minus (10)(2b),- (restitutie) is € (10)(2e)

Toelichting berekening een jaarlijks te indexeren canon

Actuele erfpachtgrondwaarde (A)	(10)(2b),-
(10)(2b) 1 jaarlijkse indexering (B)[2]	3,00% (3e kwartaal, 2018)
Nieuwe jaarcanon (A x B)	(10)(2b),- (jaarlijkse indexatie, AB 2000)

Berekening canon na herziening bij transformatie Erfpachtrecht 2

Toelichting actuele erfpachtgrondwaarde nieuwe bestemming en/of bebouwing na herziening bij transformatie

Grondwaarde per m² bruto vloeroppervlak (bvo) alsmede per m² kavel (nieuwe) bestemming/bebouwing.[3]	(10)(2b),- per m² bvo horecapaviljoen (10)(2b),- per m² kavel t.a.v. onoverdekt terras (t.b.v. horecapaviljoen) (10)(2b) per m² bvo kantoorruimte *NB. voormelde grondprijzen zijn reeds geïndexeerd.*
Aantal m² bvo/kavel (onoverdekt terras)	1) 903 m² bvo horecapaviljoen 2) 136 m² kavel onoverdekt terras (t.b.v. horecapaviljoen) 3) 146 m² bvo kantoorruimte
Depreciatiefactor	25%

[1] Hoe deze grondprijs wordt vastgesteld, leest u onder "2. Hoe wordt de actuele grondprijs bepaald?"

[2] Hoe dit canonpercentage wordt vastgesteld, leest u onder "3. Hoe wordt het actuele canonpercentage bepaald?"

[3] Hoe deze grondprijs wordt vastgesteld, leest u onder "2. Hoe wordt de actuele grondprijs bepaald?"

(10)(2e)

(10)(2e)

Restitutie per 1 januari 2019 (te verrekenen met erfpachtgrondwaarde)	€ (10)(2e)
Actuele erfpachtgrondwaarde	(10)(2b),- minus (10)(2b),- (restitutie) is € (10)(2e)

Toelichting berekening een jaarlijks te indexeren canon

Actuele erfpachtgrondwaarde (A)	€ (10)(2e)
Canonpercentage 1 jaarlijkse indexering (B)[4]	3,00% (3e kwartaal, 2018)
Nieuwe jaarcanon (A x B)	(10)(2b),- (jaarlijkse indexatie, AB 2000)

BEGRIPPEN

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. De erfpachtgrondwaarde berekenen we door de herbouwkosten van een pand af te trekken van de commerciële waarde, dat is de verkoopprijs of de beleggingswaarde. De uitkomst is de erfpachtgrondwaarde.

Canon en canonpercentage

De canon is de erfpachtgrondwaarde, vermenigvuldigd met het zogeheten canonpercentage. Het canonpercentage is gerelateerd aan de rente op de kapitaalmarkt. Als de rente stijgt of daalt, stijgt of daalt ook het canonpercentage. Het college van burgemeester en wethouders stelt elk kwartaal de canonpercentages vast voor voortdurende erfpacht en jaarlijks voor eeuwigdurende erfpacht. Kijk op www.amsterdam.nl/erfpacht voor de actuele canonpercentages.

[4] Hoe dit canonpercentage wordt vastgesteld, leest u onder "3. Hoe wordt het actuele canonpercentage bepaald?"

(10)(2e)

(10)(2e)

Retouradres:
Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v.: de heer (10)(2e) LLM en mevrouw (10)(2e)
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM
(10)(2e) @amsterdam.nl

ACCEPTATIEFORMULIER

Bestemmings-/bebouwingswijziging en Herziening bij transformatie van Erfpachtrecht 1 én Erfpachtrecht 2, direct gevolgd door een samenvoeging van Erfpachtrecht 1, Erfpachtrecht 2 en Erfpachtrecht 3

Ondergetekende(n): (10)(2e)

geboren op: (10)(2e)

te:

adres: t/a OVG Real Estate Postbus (10)(2e) Amsterdam

telefoonnummer: (10)(2b) (10)(2e)

e-mailadres: (10)(2e) @ovg.nl

te dezen handelend als: bestuurders

van Beherend Vennoot FMH B.V. in hoedanigheid van beherend vennoot van Consortium Frankemaheerd C.V., statutair gevestigd te: Rotterdam

verklaart/verklaren in zijn/haar/hun hoedanigheid van bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter van de hieronder omschreven erfpachtrechten:

ERFPACHTRECHT 1:

Plaatselijke aanduiding	: geen plaatselijke aanduiding, gelegen aan de Bijlmerdreef (rijwielstalling), te Amsterdam
Kadastrale aanduiding	: gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer (10)(2e)
Groot	: 301 m²
Bestemming	: het terrein is bestemd voor de bouw van tweehonderd achtentwintig vierkante meter (228 m²) rijwielstalling, hetwelk slechts als zodanig mag worden gebruikt
Dossiernummer	: E 3718/26
Algemene Bepalingen	: AB1966 (afgekocht)
Vervaldata	: 1 april en 1 oktober van elk jaar
Einddatum tijdvak	: 30 september 2034

ERFPACHTRECHT 2:

Plaatselijke aanduiding	: Frankemaheerd (ongenummerd, nieuw adres nader te bepalen) te Amsterdam
Kadastrale aanduidingen	: gedeeltes van de kadastrale percelen bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers (10)(2e)

(10)(2e)

(10)(2e)

(welk perceel tevens is belast met een zelfstandig recht van opstal t.b.v. Ziggo Services B.V.), (10)(2e) en (10)(2e) alsmede kadastraal perceel bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer (10)(2e)

Groot : ca. 644 m² (totaal)
Bestemming : onbebouwd terrein, dat uitsluitend als zodanig mag worden gebruikt

Dossiernummer : E4099/8
Algemene Bepalingen : AB 1966 (afkoop)
Vervaldata : 1 januari en 1 juli van elk jaar
Einddatum tijdvak : 31 december 2026

ERFPACHTRECHT 3:

Plaatselijke aanduiding : Frankemaheerd (10)(2e) te Amsterdam
Kadastrale aanduidingen : gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers (10)(2e) (10)(2e), alsmede gedeeltes van de percelen kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers (10)(2e) alsmede een gedeelte van het perceel voorheen bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie A, nummer (10)(2e) en thans bekend als een gedeelte van kadastraal perceel gemeente Weesperkarspel, sectie A, nummer (10)(2e)

Groot : ca. 23.579 m² (totaal)
Bestemming : kantoorruimte van (totaal) maximaal 39.002 vierkante meter bruto vloeroppervlak, alsmede maximaal 400 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeergarage

Dossiernummer : E 4099/6
Algemene Bepalingen : AB2000 (jaarlijks geïndexeerde canon)
Vervaldata : 1 januari en 1 juli van elk jaar
Einddatum tijdvak : 31 december 2067

akkoord te gaan met de aanbieding tot bestemmings-/bebouwingswijziging en herziening bij transformatie van Erfpachtrecht 1 én Erfpachtrecht 2, alsmede samenvoeging van Erfpachtrecht 1, Erfpachtrecht 2 en Erfpachtrecht 3, onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze aanbieding inclusief de integriteitsclausule, waarbij na voormelde erfpachtwijzigingen van de drie genoemde erfpachtrechten een (samengevoegd) erfpachtrecht ontstaat met de volgende kenmerken:

SAMENGEVOEGD ERFPACHTRECHT:

Plaatselijke aanduiding: Frankemaheerd (10)(2e) e.a. (*adresgegevens nader te bepalen*) te Amsterdam

Kadastrale aanduiding: gedeeltes van de kadastrale percelen bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers (10)(2e) (welk perceel tevens is belast met een zelfstandig recht van opstal t.b.v. Ziggo Services B.V.), (10)(2e), alsmede de kadastrale percelen bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers (10)(2e) alsmede

(10)(2e)

(10)(2e)

	een gedeelte van het perceel voorheen bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie A, nummer (10)(2e) en thans bekend als een gedeelte van kadastraal perceel gemeente Weesperkarspel, sectie A, nummer (10)(2e)
Totale kavelgrootte:	ca. 24.524 m²
Bestemming en bebouwing:	het terrein is bestemd om te worden gebruikt als: 1) kantoorruimte van totaal maximaal 39.148 vierkante meter bruto vloeroppervlak (m² BVO), alsmede 2) maximaal 400 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeergarage, alsmede 3) een (zelfstandig) horecapaviljoen van maximaal 903 m² BVO met een daarbij behorend (onoverdekt) terras van maximaal 136 m², alsmede 4) een niet openbaar toegankelijke rijwielstalling ter grootte van maximaal 244 vierkante meter bruto vloeroppervlakte. Het erfpachtrecht mag uitsluitend conform voormelde bestemming en bebouwingsomvang worden gebruikt.
Canon per jaar:	(10)(2b) ,- (*let op: de huidige canon van dossier E 4099/6 (Erfpachtrecht 3) bedraagt* (10)(2b) *,- en is als zodanig in voormeld canonbedrag meegenomen, echter dient het canonbedrag van* (10)(2b) *,- nog te worden geïndexeerd per 1 januari 2019*)
Algemene bepalingen:	AB2000 (jaarlijks geïndexeerde canon)
Einde tijdvak:	31 december 2067
Vervaldata van de canon:	1 januari en 1 juli van elk jaar

Notarisgegevens

De notariële akte(n) inzake de erfpachtwijzigingen wordt/worden ondertekend bij notaris*:

Naam	:	(10)(2e)
Kantoor	:	Nauta Dutilh
Adres/ Postbus	:	Postbus 7113
Postcode	:	1007 JC Amsterdam
Vestigingsplaats	:	

*(*door bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter in te vullen)*

Zie volgende pagina voor ondertekening

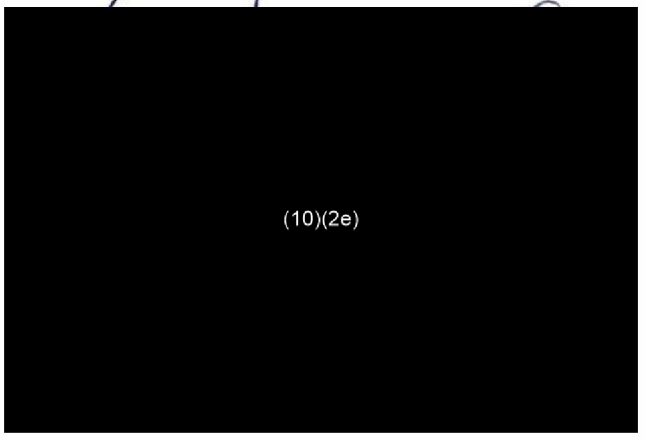
(10)(2e)

(10)(2e)

Ondertekening

Datum: 25 September 2018 Plaats: Amsterdam,

Handtekening(en):



Let u ook op:

- **Alleen de erfpachter of een door de erfpachter gevolmachtigd persoon kan dit acceptatieformulier ondertekenen. Stuurt u een volmacht mee als dit op u van toepassing is. U kunt zelf een volmacht opstellen of de notaris vragen dat te doen.**
- **Is sprake is van meerdere erfpachters of meerdere bevoegde personen? Dan moeten zij allemaal dit acceptatieformulier ondertekenen.**
- **Vergeet niet een kopie van uw legitimatiebewijs toe te voegen. Wij vernietigen deze kopie nadat wij uw identiteitsgegevens gecontroleerd hebben.**

(10)(2e)

(10)(2e)

(10)(2e)

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

www.erfpacht.amsterdam.nl

De tekst van alle Algemene Bepalingen met betrekking tot erfpacht zijn in een groter lettertype beschikbaar op onze website. De brochures met algemene bepalingen kunt u daar downloaden, of kosteloos aanvragen bij Antwoord: telefoonnummer 14020

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 15 november 2000 nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op 27 december 2000 in deel 17109 nummer 37.

Art. 1 Gronduitgifte in Amsterdam

1 De Gemeente Amsterdam geeft percelen uit in voortdurende erfpacht met inachtneming en van toepassingverklaring van deze Algemene Bepalingen en voorts onder zodanige bijzondere bepalingen als de Gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel.

2 De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien. Zij treden bouwbloksgewijs in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

Art. 2 Begripsbepalingen

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

a afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak;

b Algemene Bepalingen: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;

c bijzondere bepalingen: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen geldende bepalingen, vermeld in de akte van vestiging of de akte van wijziging van de erfpacht;

d bouwblok: een in de akte van vestiging van de erfpacht aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen;

e canon: de jaarlijkse door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor de erfpacht;

f deskundigen: de deskundigen, bedoeld in art. 34 van deze Algemene Bepalingen;

g erfpacht: mede het onverdeeld aandeel daarin;

h grondwaarde: de overeengekomen respectievelijk door de Gemeente en/of deskundigen vastgestelde waarde van de onroerende zaak, de waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen niet meegerekend;

i schaduwgrondwaarde: de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde instructie;

j perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak;

k tijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaar waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop de erfpacht ingaat;

l onroerende zaak: de grond casu quo de grond met de daarop/daarin aanwezige opstallen casu quo het appartementsrecht;

m opstallen: gebouwen, werken en beplantingen;

n openbare registers: de openbare registers voor registergoederen van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers;

o uitgifte in erfpacht: mede de omzetting van het perceel in voortdurende erfpacht onder deze Algemene Bepalingen.

Art. 3 Uitgifte in erfpacht

1 De uitgifte geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken, bij akte van vestiging te verlijden ten overstaan van een, na overleg met de erfpachter, door de Gemeente aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris.

2 In de akte van vestiging van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:

a de ingangsdatum van de erfpacht;

b de einddatum van het eerste tijdvak;

c de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel waarop de canon is gebaseerd;

d een mededeling van de mogelijkheid van herziening van de canon in het geval van wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing als bedoeld onder c van dit artikel;

e de canon, alsmede het canonpercentage en de grondwaarde die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;

f de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;

g een verwijzing naar de Algemene Bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke worden gesteld;

h de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;

i de grenzen van het bouwblok waarin het in erfpacht uit te geven perceel is gelegen;

j de datum waarop het eerste perceel, gelegen in dat bouwblok, werd uitgegeven;

k een woonplaatskeuze ten kantore van een in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, door de erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.

3 Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte van vestiging gehecht. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening.

Art. 4 Omschrijving van de leveringsverplichting

1 De Gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:

a onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;

b niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;

c vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;

d vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel verhinderen of beperken.

2 Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en gelet op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en, voor zover nodig, opgehoogd.

3 De Gemeente staat overigens niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

Art. 5 Canon

1 De canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde. De hoogte van dat percentage varieert al naargelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon (art. 7) of een vaste canon voor tien jaar (art. 8) of voor 25 jaar (art. 9).

2 De canonpercentages worden door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.
3 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat.

Art. 6 Betalingen

1 De canon dient op een door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze te worden voldaan.
2 Alle betalingen door de erfpachter zullen plaatsvinden op een door Burgemeester en Wethouders aangegeven wijze. Een verschuldigd bedrag zal op hele euro's worden afgerond en wel tot 50 cent naar beneden en vanaf 50 cent naar boven.
3 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, dient de erfpachter deze aan de Gemeente te vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek.
4 De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van enige betaling.
5 Korting of verrekening van door de erfpachter te verrichten betalingen is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de Gemeente betreft welke direct verband houden met de erfpacht.
6 Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het openstaande bedrag, te rekenen vanaf de vervaldag, waarbij een gedeelte van een maand geldt als volle maand.
7 Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
8 Iedere betaling door de erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan de Gemeente in de volgorde waarin deze hierna worden aangegeven:
a boete(s) verschuldigd ingevolge art. 29;
b rente(n) verschuldigd ingevolge de leden 6 en 7 van dit artikel;
c andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter ingevolge de erfpacht heeft;
d de canon casu quo de afkoopsom.

Art. 7 Jaarlijkse canonaanpassing

1 Het canonpercentage bij uitgifte is gelijk aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is.
2 Na verloop van ieder jaar tot het einde van het tijdvak wordt de canon bouwbloksgewijs aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.
3 De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt, deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.
4 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:
a
—— minus 0,01, waarin voorstelt:
b
de letter a: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
de letter b: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.
Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters a en b, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeenteraad bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.
5 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.
6 Indien het op het perceel gebouwde wordt verhuurd en het bedrag van de jaarlijkse canonaanpassing, in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op het perceel gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.
7 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de jaarlijkse canonaanpassing, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 8 Vaste canon voor tien jaar

1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van tien jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.
2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddeld resterende looptijd van negen en tien jaar wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.
3 Na verloop van telkens tien jaar tot het einde van het tijdvak bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt de canon opnieuw vastgesteld door de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaats vindt.
4 In afwijking van het gestelde in lid 3 van dit artikel zal, indien er een wijziging van het recht van erfpacht heeft plaatsgevonden die een aanpassing van de canon tot gevolg heeft gehad, niet de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak, maar de aangepaste grondwaarde gehanteerd worden voor het opnieuw vaststellen van de canon.
5 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de vaste canon voor tien jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 9 Vaste canon voor 25 jaar

1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van 25 jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.
2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.
3 Na verloop van 25 jaar wordt de canon opnieuw vastgesteld door de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaatsvindt.
4 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan de vaste canon voor 25 jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 10 Vooruitbetaling van de canon

1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de nog niet vervallen canon over het lopend tijdvak door betaling van een afkoopsom wordt voldaan.

2 Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.
3 De afkoopsom wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekend gemaakt.
4 Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang.
5 Het bedrag hetwelk in het geval voorzien in het voorgaande lid zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het tweede lid, hebben gegolden.
6 De vooruitbetaling door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon;
c de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
d de datum waarop de afkoopsom aan de Gemeente is voldaan;
e de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

Art. 11 Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

1 Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geven Burgemeester en Wethouders schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de op basis van het bepaalde in de leden 2 en 3 door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons.
2 Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en de canonpercentages, geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 1.
3 Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
a de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
b een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
c de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.
4 Bericht de erfpachter schriftelijk dat hij akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van zijn keuze binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van kracht worden. Doet de erfpachter binnen dit tijdsbestek geen mededeling daaromtrent, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon op basis van jaarlijkse canonaanpassing van kracht worden.
5 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe canons, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. In dat geval worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3 vastgesteld door deskundigen. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde, canonpercentages en canons worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.
6 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in voorgaande leden tot stand gekomen, treden in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.
7 Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 1, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 5, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
c de bestemming en het toegestane gebruik;
d de maximaal toegestane bebouwing.
8 Indien Burgemeester en Wethouders tweeëneenhalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid 1, is de erfpachter bevoegd, de Gemeente schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe Algemene Bepalingen na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient de Gemeente binnen drie maanden te voldoen.
9 Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 1, doet het recht van de Gemeente tot van toepassing verklaren van nieuwe Algemene Bepalingen met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en art. 25 het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na verzending van de kennisgeving. Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere bepalingen van toepassing.

Art. 12 Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing

1 Herziening van de canon kan voorts plaatsvinden in de volgende gevallen:
a indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van het perceel en/of opstallen, gelet op de door deze gebruiksverandering tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de gebruiksverandering nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van verandering eveneens bij benadering vast.
b indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de bebouwingswijziging nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van wijziging eveneens bij benadering vast.
2 De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:
A + ((B - C) x D), waarin voorstelt:
A de op het moment van de herziening geldende canon;
B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;
C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
D het desbetreffende op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.
3 Indien de berekening, bedoeld in lid 2, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert, te bepalen door Burgemeester en Wethouders.
4 Herziening van de canon op de voet van dit artikel vindt ook plaats op dezelfde wijze, indien op basis van art. 10 de canon bij vooruitbetaling is voldaan.
5 Verandering van het gebruik of wijziging van de bebouwing wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;

c de bestemming en het toegestane gebruik;
d de maximaal toegestane bebouwing.

Art. 13 Inrichting en ingebruikneming van het perceel

1 De erfpachter is verplicht, onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
a het perceel te bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan;
b het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen
en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
c het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
d het perceel en de eventuele opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
2 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 14 Overdracht voor ingebruikneming

1 De erfpachter is, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet bevoegd, zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge art. 13, lid 1.
2 Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan de toestemming voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 15 Gebruik overeenkomstig de bestemming

1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken.
2 Het is de erfpachter in ieder geval niet geoorloofd:
a het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken;
b het perceel en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert;
c handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
d op of aan het perceel en/of opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, wordt veroorzaakt.
3 Indien de erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd van de erfpachter onmiddellijk opheffing van de overtreding en ongedaan maken van de daardoor ontstane schade te vorderen.
4 Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat, waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering, is voor rekening van de erfpachter.
5 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 16 Instandhouding van de opstallen

1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen in zodanige staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en het daarin vermelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter in ieder geval het perceel en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en, waar nodig, tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk.
2 Het is de erfpachter niet geoorloofd, de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.
3 De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan.
4 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 17 Gedoogplichten

1 De erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden
aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast.
2 Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de uitgifte aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de erfpachter door de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde en op kosten van de Gemeente casu quo die derde worden hersteld dan wel aan de erfpachter worden vergoed. Kunnen de Gemeente en de erfpachter niet tot overeenstemming komen over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, dan zal deze op verzoek van de meest gerede partij worden vastgesteld door deskundigen.

Art. 18 Lasten en belastingen

1 Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum van het verlijden van de akte van vestiging of, indien ingebruikneming voordien geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.
2 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, moet de erfpachter deze aan de Gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van Burgemeester en Wethouders.

Art. 19 Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak

Achteruitgang van de onroerende zaak door:
a bodemverontreiniging, of
b een andere niet aan de Gemeente toe te rekenen oorzaak, is voor risico van de erfpachter voor zover de bodemverontreiniging of andere oorzaak heeft plaatsgevonden na de ingangsdatum van de erfpacht.

Art. 20 Aansprakelijkheid en bijstaan in geding

1 De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door of direct samenhangend met:
a bodemverontreiniging of
b een andere oorzaak, voorzover de bodemverontreiniging, of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is, ongeacht of de erfpachter of de Gemeente wordt aangesproken.
2 Is de erfpachter ingevolge lid 1 aansprakelijk en wordt de Gemeente in rechte aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het geding te komen teneinde de belangen van de Gemeente te verdedigen.

Art. 21 Overdracht erfpacht

De erfpachter is verplicht, in geval van overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht, in de desbetreffende akte op te nemen hetgeen is vermeld met betrekking tot het bepaalde in art. 3, lid 2, onder a tot en met h.

Art. 22 Splitsen van de erfpacht

1 De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het perceel en/of de opstallen of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2 Burgemeester en Wethouders kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.
3 Indien Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens de verdeling van de canon vast.
4 Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

Art. 23 Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang

1 De Gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van de erfpacht nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteen gezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter,
de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.
3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening
van het in lid 2 bedoelde voorstel.
4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
5 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 24 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1 Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art. 23, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.
2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op het perceel en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.
4 De Gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft.
5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de vergoeding, na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de algemene en bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
6 De Gemeente is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
7 Indien derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, draagt de erfpachter er zorg voor dat de Gemeente onverwijld de beschikking krijgt over uit hoofde van die gebruiksrechten gestorte waarborgsommen en/of garanties, rente daarbij inbegrepen.
8 Zolang het perceel na het einde van de erfpacht niet aan de Gemeente is afgeleverd, blijft het bepaalde in art. 20 onverminderd van kracht.

Art. 25 Beëindiging van de erfpacht door de erfpachter

1 De erfpachter is uitsluitend bevoegd de erfpacht door opzegging te beëindigen tegen het einde van een tijdvak. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor het einde van een tijdvak.
2 De opzegging geschiedt bij exploit. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

Art. 26 Gevolgen van de opzegging door de erfpachter

1 Indien de erfpacht eindigt door opzegging vanwege de erfpachter, mag de erfpachter de opstallen noch geheel noch gedeeltelijk wegnemen, onverminderd het recht van de Gemeente van de erfpachter te vorderen dat de opstallen geheel of gedeeltelijk worden weggenomen en het perceel vóór het einde van het tijdvak ook voor het overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van uitgifte in
erfpacht. De Gemeente dient binnen drie maanden na opzegging vanwege de erfpachter aan de erfpachter schriftelijk kennis te geven, of zij van dit recht gebruik maakt.
2 Bij het einde van de erfpacht dient de erfpachter in elk geval het perceel af te leveren vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.
3 Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht ingevolge lid 1, is de erfpachter gerechtigd tot vergoeding van de waarde van de bij het einde van de erfpacht nog aanwezige opstallen. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met de Algemene Bepalingen of de bijzondere is aangebracht.
4 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 25 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle lasten, waaronder begrepen alle belastingen die terzake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.
5 De leden 3 tot en met 8 van art. 24 zijn van overeenkomstige toepassing.

Art. 27 Afstand van de erfpacht

1 De Gemeente en de erfpachter kunnen bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht.
2 In de akte van afstand worden in elk geval opgenomen:
a de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
b de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin het perceel wordt afgeleverd
aan de gemeente;
c de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de opstallen.

Art. 28 Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

1 Onverminderd de aan de Gemeente krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruik maken van de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.
2 Voordat Burgemeester en Wethouders gebruik maken van een van de in de wet, de algemene of de bijzondere bepalingen vermelde bevoegdheden, stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

3 Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene of een in de bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere bepalingen opgelegde verplichtingen is de Gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.
5 Ingeval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

Art. 29 Boete

1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere bepalingen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
2 Indien de canon is vooruitbetaald, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon alsof deze niet was vooruitbetaald.
3 Naast de bedoelde boete kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt.
Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent (3%) van de canon bedragen.
4 Een boete kan door Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.
5 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 30 Herstel door de gemeente

1 Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn Burgemeester en Wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders gemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
2 Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.
3 De erfpachter is verplicht, op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.
4 Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan Burgemeester en Wethouders.
Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, wordt dit op verzoek van de meest gerede partij vastgesteld door deskundigen.

Art. 31 Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter

1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de Gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens het geval
bedoeld in art. 32, nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de
eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.
3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de
Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.
4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht wordt opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven.
De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, zijn aan het besluit tot opzegging van de Gemeenteraad en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
6 Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 32 Beëindiging wegens wanbetaling van de canon

1 Indien de erfpachter in verzuim is, de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren, kan de Gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van Burgemeester en Wethouders. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
2 Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.
3 Burgemeester en Wethouders bepalen de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit niet eerder dan nadat ten minste tweemaanden zijn verstreken na de kennisgeving, bedoeld in het vorige lid, en met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven.
De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
4 Het bepaalde in de leden 5 en 6 van art. 31 is van overeenkomstige toepassing.

Art. 33 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling

1 De erfpachter kan uitsluitend van de Gemeente vergoeding van de waarde van de erfpacht, waarin begrepen de opstallen, vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.
2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 31 en art. 32 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.
3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, in het openbaar, ten overstaan van een bevoegde notaris en onder de alsdan gebruikelijke veilingvoorwaarden, dan wel onderhands op de wijze als voorzien in art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, te verkopen een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpacht. De erfpacht zal worden gevestigd onder de algemene en bijzondere bepalingen en tegen een canon die voor de opgezegde erfpacht heeft gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

4 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping.
5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen,
indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
7 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

Art. 34 Deskundigen

1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
2 Indien de Gemeente voornemens is een geschil ter beslissing voor te leggen aan deskundigen en een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen, geven Burgemeester en Wethouders de erfpachter schriftelijk kennis van dit voornemen. Burgemeester en Wethouders stellen gedurende een maand na dagtekening van gemeld schrijven de erfpachter in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de bevoegde rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan, dan wordt hij geacht in te stemmen met beslechting van het geschil door deskundigen.
3 a Indien, terzake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen een maand na dagtekening van het schrijven bedoeld in het vorige lid, zal binnen zes weken na vermelde dagtekening een deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.
b De beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen drie maanden na dagtekening van het schrijven, vermeld in lid 2, een derde deskundige hebben aan te wijzen.
c De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente geschiedt door Burgemeester en Wethouders en wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van
de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan Burgemeester en Wethouders en aan de erfpachter.
d Indien binnen de termijn, gesteld onder a, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, op een wijze door Burgemeester en Wethouders te bepalen.
e Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling als bedoeld in art. 24, lid 3, zal de gemeente, in afwijking van het bepaalde onder d, de president van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.
4 De deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. De deskundigen beslissen met inachtneming van de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen en de door de Gemeente ontwikkelde beleidslijnen terzake.
5 De beslissing van de deskundigen wordt binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van een bindend advies.
6 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden voor de helft gedragen door de Gemeente en voor de anderehelft gedragen door de erfpachter.

Art. 35 Hoofdelijke verbondenheid

1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachters van verschillende gedeelten van de onroerende zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen, tenzij de canon overeenkomstig art. 22, lid 3, is verdeeld.
2 Na vervreemding van de erfpacht, een gedeelte daarvan, van een aandeel in de erfpacht of van een aandeel in een gedeelte daarvan zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

Art. 36 Vertegenwoordiging

1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in de akte of, ingeval van verkrijging van de erfpacht anders dan door vestiging, bij de verklaring die bij die verkrijging moet worden opgemaakt volgens het formulier bedoeld in art. 39, lid 1.
2 Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld schriftelijk worden meegedeeld.
3 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot de erfpacht doen aan, en alle vorderingen met betrekking tot de erfpacht instellen tegen de laatst aan haar vermelde vertegenwoordiger.

Art. 37 Ontruiming

Indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstallen niet vrijwillig zijn ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse van de akte tot vestiging kunnen doen bewerkstelligen.

Art. 38 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1 Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen
en de bijzondere bepalingen.
2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht – voorzover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de erfpacht –, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen
van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
3 De erfpachter zal bij:
a overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of b bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht, zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen – voorzover het verplichtingen betreft niet behorend tot de
erfpacht als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel – ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.

Art. 39 Mededelingen

1 In geval van vestiging of andere overgang van de erfpacht of van een gedeelte daarvan zijn de verkrijger onder algemene titel en de verkrijger onder bijzondere titel verplicht binnen respectievelijk drie en één maand aan Burgemeester en Wethouders van zijn verkrijging mededeling te doen door middel van het door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier A, behorende bij deze bepalingen.
2 De verkrijger legt bij het formulier over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken:
a bij verkrijging onder algemene titel bijvoorbeeld een afschrift van een verklaring van erfrecht, een afschrift van de fusieakte of een afschrift van de akte van splitsing van de rechtspersoon van de erfpachter;
b bij verkrijging onder bijzondere titel bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.
3 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden ingesteld.

Art. 40 Woonplaatskeuze
1 De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.
2 Indien de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de Gemeente gevestigde notaris.
3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 aan de Gemeente schriftelijk kennis geven.
4 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

Art. 41 Notariële kosten
Indien op grond van het bepaalde in de algemene of bijzondere bepalingen een notariële akte dient te worden opgemaakt, bepalen Burgemeester en Wethouders of, en in welke mate, het daaraan verbonden honorarium van de notaris en de kosten verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de Gemeente komen.
Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

Art. 42 Algemene Termijnenwet
De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de Algemene Bepalingen van overeenkomstige toepassing.

Art. 43 Overgangsbepaling
Tot 1 januari 2002 dient in art. 6, lid 2, en art. 7, lid 3, "euro's" gelezen te worden als "guldens".

Art. 44 Citeertitel
Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als: Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.