<Aanbieding en AB2015 versie 27/07/15>

Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2015

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

A vast te stellen de volgende Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht:

I ALGEMEEN

Artikel 1. Erfpacht in Amsterdam

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

Artikel 2. Definities

Deze Algemene Bepalingen verstaan onder:

1. Wordt later toegevoegd.
2.

II UITGIFTE

Artikel 1. Uitgifte in erfpacht

1. *Vestiging erfpachtrecht*

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

2. *Inhoud erfpachtakte*

   In de akte van vestiging staat in ieder geval:

   a. de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en het adres, zover dat bekend is;

   b. een verwijzing naar deze Algemene Bepalingen;

   c. de bijzondere bepalingen waarin in ieder geval staat:
      1° de aanvaarding van het perceel;
      2° de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing
      3° de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;
      4° een mededeling dat de gemeente de canon kan herzien als het erfpachtrecht wijzigt. Daar is bijvoorbeeld sprake van als de bestemming, het gebruik of de bebouwing wijzigt zoals bedoeld in artikel 4;

   d. de financiële voorwaarden, waaronder de door de erfpachter gekozen canon, het canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde die is vastgesteld op basis van de hiervoor

bedoelde bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel;

e. de ingangsdatum van het erfpachtrecht;

f. de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn betaald;

g. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris in de gemeente Amsterdam. Deze woonplaatskeuze geldt alleen als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft;

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

3. *Aan akte van vestiging te hechten bodemonderzoek*

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

Toelichting

- Akte van vestiging:
- Kadastrale aanduiding: de beschrijving van de kenmerken van het perceel. De aanduiding bestaat uit de naam van de kadastrale gemeente, de sectie en een nummer. Deze combinatie is uniek, dat wil zeggen dat deze maar eenmaal wordt gebruikt.
- Bij het passeren van een akte maakt de notaris het document op, leest het voor in het bijzijn van de erfpachter, beide partijen en de notaris ondertekenen de akte waarna deze wordt ingeschreven in een openbaar register.

4. *Leveringsverplichting*

a. Onverminderd de voorwaarden en/of de bijzondere bepalingen die staan in de aanbieding, is de gemeente verplicht om de erfpachter een recht van erfpacht te leveren, dat:

1° onvoorwaardelijk is. Derden kunnen het niet inkorten, ontbinden of op een andere manier vernietigen;

2° niet belast is met enige vorm van beslaglegging of (inschrijvingen van) hypotheken of andere dan de beperkte rechten die in de bijzondere bepalingen staan;

3° vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;

4° vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die de bouw, de verdere inrichting en ingebruikname van het perceel verhinderen of beperken.

b. Het perceel zal bij de aflevering:

1° In milieu-hygiënisch opzicht geschikt zijn voor de bestemming. Dat wil zeggen, dat het perceel voldoende vrij is van stoffen die volgens de dan heersende opvattingen en met het oog op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren;

2° behoorlijk ontwaterd zijn en;

3° zijn opgehoogd als dat nodig mocht zijn
en daarmee voldoen aan de terreinspecificatie die in de aanbieding staat.

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

Artikel 2. Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel

1. De erfpachter is verplicht om, onder de voorwaarden en binnen de termijnen die staan in de akte van vestiging:
   a. het perceel te bebouwen volgens het bouwplan dat de gemeente heeft goedgekeurd;
   b. het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze in te richten en ingericht te houden volgens de bestemming die staat in de akte van vestiging;
   c. het perceel en de eventuele opstallen in gebruik te nemen. Dat gebruik moet overeenkomen met de bestemming die staat in de akte van vestiging.
   d. het perceel op behoorlijke wijze van de aangrenzende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
2. De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor een of meer van de in lid 1 onder a tot en met c genoemde verplichtingen. Dat geldt ook voor de gestelde voorwaarden en termijnen in de akte van vestiging. De gemeente kan aan een vrijstelling voorwaarden of een termijn verbinden. Daaronder valt ook de herziening van de canon als bedoeld in artikel [..].

Artikel 3. Overdracht voor ingebruikname

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

Toelichting:
- - beperkt recht

Artikel 4. Lasten en belastingen

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

Toelichting:
- gewone en buitengewone lasten:
- verlijden van een akte:

III FINANCIEEL

Artikel 1. Canon

Artikel 2. Betalingen

Artikel 3. Vooruitbetaling canon

IV BEHEER

Artikel 1. Gebruik overeenkomstig de bestemming

Artikel 2. Instandhouding van de opstallen

Artikel 3. Gedoogplichten

Artikel 4. Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak

Artikel 5. Aansprakelijkheid en bijstaan in geding

Artikel 6. Overdracht erfpacht

Artikel 7. Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

Artikel 8. Boete

Artikel 9. Herstel door de gemeente

V HERZIENING VAN DE CANON IN GEVAL VAN WIJZIGING VAN DE ERFPACHT

Artikel 1. Bestemmings-en bebouwingswijziging

VI SPLITSEN EN SAMENVOEGEN

Artikel 1. Splitsen en samenvoegen van de erfpacht

VII ONDERERFPACHT

Artikel 1. ondererfpacht

VIII BEËINDIGING

Artikel 1. Geen beëindiging door erfpachter

Artikel 2. Beëindiging wegens tekortkoming door erfpachter

Artikel 3. Beëindiging wegens wanbetaling van de canon

Artikel 4. Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling

Artikel 5. Deskundigen

IX SLOTBEPALINGEN

Artikel 1. Hoofdelijke verbondenheid

Artikel 2. Vertegenwoordiging

Artikel 3. Ontruiming

Artikel 4. Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

Artikel 5. Mededelingen

Artikel 6. Woonplaatskeuze

Artikel 7. Notariële kosten

Artikel 8. Algemene Termijnenwet

Artikel 9. **Bijlagen en toelichtingen**

Artikel 10. **Citeertitel**

B **Onder intrekking van het in haar besluit van 6 april 1994 onder nummer 275 onder I bepaalde met betrekking tot de uitgifte van terreinen in voortdurende erfpacht vast te stellen dat met betrekking tot de uitgifte van terreinen in eeuwigdurende erfpacht de volgende bepalingen in acht worden genomen:**

I **Definities**

A De definities opgenomen in artikel 2 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2015 Amsterdam zijn in deze bepalingen van gelijke betekenis. In aanvulling daarop wordt in deze bepalingen verstaan onder:

1. *<Wordt later toegevoegd.>*

II **Aanbieding tot uitgifte in eeuwigdurende erfpacht**

1. Aan de uitgifte in erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf. Deze aanbieding kan een verbindend onderdeel zijn van een meeromvattende gebiedsovereenkomst.
2. In de aanbieding staat in ieder geval:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en het adres, voor zover dat bekend is;
   b. een verwijzing naar de Algemene Bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zullen zijn;
   c. de bijzondere bepalingen die naast, in aanvulling op of in afwijking van deze Algemene Bepalingen van toepassing zullen zijn. Daarin staat in ieder geval:
      1° de aanvaarding van het perceel;
      2° de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het aangeboden perceel;
      3° de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn.
   d. de financiële voorwaarden die zijn vastgesteld op basis van de erfpachtgrondwaarde die geldt bij de onder lid 2c te bepalen bestemming, toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel. Onder de financiële voorwaarden vallen:
      1° de vaste canon, of
      2° de indexcanon
      met bijbehorende canonpercentage, of
      3° de afkoopsom.
   e. de geplande datum waarop het erfpachtrecht ingaat;
   f. de termijn dat de aanbieding geldt. Na het verstrijken daarvan is de gemeente bevoegd de aanbieding aan te passen of in te trekken als de aankomende erfpachter de aanbieding niet heeft geaccepteerd, ;
   g. de termijn dat de onder lid 2d bedoelde financiële voorwaarden gelden. De gemeente is bevoegd om de (financiële) voorwaarden te veranderen als deze termijn verstrijkt zonder dat het erfpachtrecht is gevestigd of door de aankomende erfpachter economisch is verkregen. Als dit de gemeente is toe te rekenen, zal zij deze bevoegdheid niet gebruiken;
   h. de termijn waarbinnen de erfpachter met de bouw moet starten. Als binnen deze termijn niet met de bouw is gestart, is de gemeente bevoegd om:

1° de (financiële) voorwaarden te veranderen;
2° de erfpachtovereenkomst te ontbinden

zo lang het erfpachtrecht nog niet is gevestigd.

i. de verplichting voor de aankomende erfpachter om een waarborgsom aan de gemeente te betalen. Dit bedrag betaalt de erfpachter na acceptatie van de aanbieding. De erfpachter voldoet de waarborgsom als zekerheid dat hij zijn verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst zal nakomen;
j. een mogelijkheid om tegen betaling van een reserveringsvergoeding en onder de in de aanbieding bepaalde voorwaarden te reserveren en/of de reservering te verlengen na het verstrijken van een in de aanbieding opgenomen termijn en;
k. een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de erfpachtovereenkomst mag:
   1° opschorten, of
   2° geheel of gedeeltelijk ontbinden, of
   3° opzeggen.

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

Toelichting:
- Meeromvattende gebiedsovereenkomst: In de regel worden erfpachtovereenkomsten gesloten voor door de aankomend erfpachter ontwikkelde bouwplannen. De erfpachtovereenkomst en vestiging van het erfpachtrecht zijn dan sluitstuk van de planvorming en startpunt voor de planuitvoering. Met name bij complexer bouwopgaven worden de ontwikkeling en realisatie van de bebouwing van een gebied binnen bepaalde planologische, stedenbouwkundige en programmatische kaders in samenhang met de uitgifte van een of meer Percelen in één overeenkomst geregeld. Dat kan een bouwenvelopovereenkomst zijn, waarmee de aankomend erfpachter zich verplicht in erfpacht af te nemen en de bouwplannen te realiseren. Ook kan gekozen zijn voor een optieovereenkomst, waarmee de aankomend erfpachter tegen betaling van een optievergoeding het recht verwerft om in erfpacht te nemen voor de realisering van de door hem ontwikkelde bebouwing. In deze beide gevallen maakt een onherroepelijke erfpachtovereenkomst deel uit van de gesloten bouwenvelop- of optieovereenkomst.
- Kadastrale aanduiding: de beschrijving van de grootte van het perceel. De aanduiding bestaat uit de naam van de kadastrale gemeente, de sectie en een nummer. Bij appartementsrechten bestaat de aanduiding uit de naam van de kadastrale gemeente, de sectie, het complexnummer met volgletter A en de appartementsindex (volgnummer). Het complexnummer is een op een verbonden met de kadastrale aanduiding van het terrein waarop het complex wordt gebouwd. Deze combinatie is uniek, dat wil zeggen dat deze maar eenmaal wordt gebruikt.

- Erfpachtovereenkomst:Door de onvoorwaardelijke acceptatie van een erfpachtaanbieding komt een erfpachtovereenkomst tot stand onder ontbindende voorwaarde van bestuurlijke bekrachtiging (besluit tot uitgifte).
- Ontbinden:
- Economische verkrijging. Van een economische verkrijging is sprake als de gemeente het perceel feitelijk ter beschikking stelt aan de aankomend erfpachter op basis van een onherroepelijke erfpachtovereenkomst. Op grond van de erfpachtovereenkomst zullen partijen vanaf dat moment handelen alsof het erfpachtrecht is gevestigd

III Acceptatie van de aanbieding en besluit tot uitgifte

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

2. Als de aanbieding in de vorm van een model-erfpachtbevestiging een verbindend onderdeel is van een meeromvattende gebiedsovereenkomst, is geen apart besluit tot uitgifte vereist. De erfpachtovereenkomst is dan namelijk al bij de totstandkoming van de gebiedsovereenkomst gesloten. In dat geval vestigt de gemeente het erfpachtrecht zodra de aankomende erfpachter zijn verplichtingen uit die gebiedsovereenkomst is nagekomen. Als basis voor de vestiging geldt de erfpachtbevestiging aan de aankomend erfpachter, die de uitwerking vormt van de model-erfpachtbevestiging , het door de aankomend erfpachter ontwikkelde bouwplan en de met hem overeengekomen uitgiftestructuur.