Artikel 1 Toepasselijkheid

De huidige opzet volgt de algemene opzet die we tot dusverre voor alle beleidsstukken hebben gehanteerd. We constateerden, dat een deel van de uitsluitingen kon worden geschrapt, omdat dit beleid alleen betrekking heeft op tijdelijke, die voor conversie in aanmerking komen. Ik zou kijken of het wenselijk was een veegbepaling toe te voegen voor wat zich mogelijk in de krochten van onze beheerportefeuille nog bevindt

Omdat in de AB voor het grootste deel geen citeertitels zijn opgenomen, heb ik er voor gekozen de inschrijvingsgegevens van de AB op te nemen. Wellicht zouden we daar ook voor overige beleidsstukken nog naar moeten kijken.

Dit besluit is van toepassing op alle tijdelijke erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen (of voorwaarden) voor tijdelijke erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van tijdelijke erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:

a. de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor de tuinbouw 1956, die gehecht aan een notariële akte van depôt op 13 juni 1956 met die akte zijn ingeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam in deel 3808 nummer 10;
b. de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985, die gehecht aan een notariële akte van depôt op 30 oktober 1985 met die akte zijn ingeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam in deel 8088 nummer 39;
c. de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992, die zijn opgenomen in een notariële akte en op 9 februari 1995 met die akte zijn ingeschreven ten kantore van de Dienst Kadaster en de openbare registers te Amsterdam in register hypotheken 4, deel 12671 nummer 32;
d. de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007, die zijn opgenomen in een notariële akte en op 23 mei 2007 met die akte zijn ingeschreven ten kantore van de Dienst Kadaster en de openbare registers te Amsterdam in register hypotheken 4, deel 52314 nummer. 115
e. erfpachtrechten die in tijdelijke erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. tot en met d bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
    - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
    - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Alternatief: benoemen Anders dan bij andere beleid is dit van toepassing op een beperkte groep recht. We zouden er dus ook voor kunnen kiezen de rechten waarop het beleid van toepassing is concreet te benoemen (met alleen uitsluiting rechten in het Havengebied:

Dit besluit is van toepassing op alle tijdelijke erfpachtrechten, uitgegeven onder:

a. de voorwaarden waaronder gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven 1896, die gehecht aan een notariële akte van depôt op 22 augustus 1898 met die akte zijn ingeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam in deel 1631 nummer 117; of
b. de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor andere dan industriële doeleinden 1934, die gehecht aan een notariële akte van depôt op 22 juli 1938 met die akte zijn ingeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam in deel 3082 nummer 76; of

c. de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor industriële doeleinden 1934, die gehecht aan een notariële akte van depôt op 22 juli 1938 met die akte zijn ingeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam in deel 3082 nummer 76; of
d. de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor andere dan industriële doeleinden 1955, die gehecht aan een notariële akte van depôt op 30 september 1955 met die akte zijn ingeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam in deel 3770 nummer 126; of
e. de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor industriële doeleinden 1955, die gehecht aan een notariële akte van depôt op 30 september 1955 met die akte zijn ingeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam in deel 3770 nummer 126;

voor zover deze erfpachtrechten:

- niet zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam èn ,
- namens de gemeente voor eigen rekening en risico worden beheerd door Havenbedrijf Amsterdam N.V. èn
- betrekking hebben op de percelen waarop onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten ten name van het Havenbedrijf Amsterdam N.V. erfpacht is gevestigd onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Aanvaarding op basis van What you got is what you get (WYGIWYG)

Ten aanzien van de in een bijzondere erfpachtvoorwaarde op te nemen aanvaarding is uitgangspunt dat de erfpacht in fysieke zin en qua aansprakelijkheden behoudt wat hij had. De volgende voor opname in de artikelen 6 en 8 opgenomen leden krijgen toepassing in (moeten gelezen worden in samenhang met) de in de eindnoot opgenomen passages en de bijzondere bepalingen, die zijn afgeleid van bij de omzetting van huur naar erfpachtrecht gehanteerde passages voor terreinen op de Heining*.

Artikel 6 Aanbieding

Aan een conversie gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf. In deze aanbieding staat in ieder geval met betrekking tot het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht:

a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
b. de erfpachtgrondwaarde;
c. de jaarlijkse canon, het canonpercentage en, voor zover van toepassing, de afkoopsom;
d. de vervaldata van de canon;
e. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
f. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn waaronder in ieder geval:
   - de aanvaarding van het perceel in de bestaande staat met alle daaraan ten tijde van conversie verbonden ① gebruiksbeperkingen, verontreinigingen, gebreken en schaden en de ② aan die staat te verbinden uitsluitingen en vrijwaringen door de erfpachter van de gemeente
   - de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
g. de ingangsdatum van het erfpachtrecht, dat door conversie tot stand komt
h. Eventueel een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
i. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;

j. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 7.

Artikel 8 Erfpachtakte

1. De conversie naar voortdurende/eeuwigdurende erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de akte staat in ieder geval met betrekking tot het erfpachtrecht dat door conversie ontstaat:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
   b. de erfpachtgrondwaarde;
   c. de jaarlijkse canon, het canonpercentage en, voor zover van toepassing, de afkoopsom;
   d. de vervaldata van de canon;
   e. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
   f. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn waaronder in ieder geval:
      - de aanvaarding van het perceel in de bestaande staat met alle daaraan ten tijde van conversie verbonden ① gebruiksbeperkingen, verontreinigingen, gebreken en schaden en de ② aan die staat te verbinden uitsluitingen en vrijwaringen door de erfpachter van de gemeente
      - de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
   g. de ingangsdatum van het erfpachtrecht, dat door conversie tot stand is gekomen

---

♣ onder kopje ERFPACHTVOORWAARDEN

a. voortdurende erfpacht:

   De conversie van het tijdelijke erfpachtrecht in voortdurende erfpacht zal geschieden onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij haar besluit van 15 november 2000 nummer 689 (verder te noemen 'Algemene Bepalingen 2000') met uitzondering van hetgeen bepaald is in artikel 4 lid 1 onder d en lid 2. [..]

b. eeuwigdurende erfpacht:

   De conversie van het tijdelijke erfpachtrecht in eeuwigdurende erfpacht zal geschieden onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij haar besluit van [..] juli 2016 nummer [..] (verder te noemen 'Algemene Bepalingen 2016') met uitzondering van hetgeen bepaald is in ① artikel 4 lid 3, en ② artikel lid 4 ❶ laatste aandachtstreepje onder a en ❷ onder b. [..]

Onder Bijzondere bepalingen

a. voortdurende erfpacht:
   1. het perceel met de daarop staande opstallen, worden geleverd en aanvaard in de staat waarin deze zich bevinden met dien verstande dat:
      A. het perceel vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens verjaring en erfdienstbaarheden/opstalrechten die zich hebben gemanifesteerd;
      B. de gemeente nimmer aansprakelijk kan worden gesteld voor:
         - de in, aan of op het perceel aanwezige verontreinigingen van de bodem, de opstallen, het grondwater (voor zover van toepassing ook:, het oppervlaktewater of de waterbodem) en/of,

- zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken aan het perceel, zoals gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen,
- schaden ten gevolge van lekkages, het voorkomen van asbest of asbest houdende producten en dergelijke,

aangezien het perceel en de daarop bij conversie aanwezige opstallen door de eerste erfpachter zijn gerealiseerd en het perceel voorafgaande aan de uitgifte in voortdurende erfpacht ten titel van tijdelijke erfpacht door de erfpachter is gebruikt; met het oog waarop artikel 4 lid 1 onder d en lid 2. van de Algemene Bepalingen 2000 zijn uitgesloten;

C. met betrekking tot:
- de onder A bedoelde uitsluitingen en
- de onder B bedoelde eventueel aanwezige verontreinigingen, gebreken en schaden

1e aanvaardt de erfpachter volledige aansprakelijkheid en
2e vrijwaart de erfpachter de gemeente volledig voor:
- alle daarmee verband houdende aanspraken van derden en,
- alle daarmee verband houdende schade, die de gemeente leidt en/of kosten, die de gemeente eventueel zal moeten maken;

b. eeuwigdurende erfpacht:

1. het perceel met de daarop staande opstallen, worden geleverd en aanvaard in de staat waarin deze zich bevinden met dien verstande dat:

A. het perceel vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens verjaring en erfdienstbaarheden/opstalrechten die zich hebben gemanifesteerd;

B. de gemeente nimmer aansprakelijk kan worden gesteld voor:
- de in, aan of op het perceel aanwezige verontreinigingen van de bodem, de opstallen, het grondwater (voor zover van toepassing ook:, het oppervlaktewater of de waterbodem) en/of,
- zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken aan het perceel, zoals gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen,
- schaden ten gevolge van lekkages, het voorkomen van asbest of asbest houdende producten en dergelijke,

aangezien het perceel en de daarop bij conversie aanwezige opstallen door de eerste erfpachter zijn gerealiseerd en het perceel voorafgaande aan de uitgifte in voortdurende erfpacht ten titel van tijdelijke erfpacht door de erfpachter is gebruikt; met het oog waarop van de Algemene Bepalingen 2000 zijn uitgesloten
- artikel 4 lid 3, en
- artikel lid 4 ① laatste aandachtstreepje onder a en ② onder b;

C. met betrekking tot:
- de onder A bedoelde uitsluitingen en
- de onder B bedoelde eventueel aanwezige verontreinigingen, gebreken en schaden

1e aanvaardt de erfpachter volledige aansprakelijkheid en
2e vrijwaart de erfpachter de gemeente volledig voor:
- alle daarmee verband houdende aanspraken van derden en,
- alle daarmee verband houdende schade, die de gemeente leidt en/of kosten, die de gemeente eventueel zal moeten maken;