

Erfpacht

Het hoe en waarom en
Algemene Bepalingen 2000

Erfpacht in Amsterdam

Het hoe en waarom en Algemene Bepalingen 2000



Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bureau Erfpacht

Postbus 1104

1000 BC Amsterdam

Weesperplein 8

Telefoon: 14020 (Antwoord)

e-mail: erfpacht@oga.amsterdam.nl

www.amsterdam.nl/erfpacht



Gemeente Amsterdam

De informatie op deze pagina's is bedoeld om in algemene zin voorlichting te geven over erfpacht. Juridische toepassing wordt slechts gegeven aan de door het gemeentebestuur vastgestelde besluiten op erfpachtgebied. Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.

Erfpacht in Amsterdam

Het hoe en waarom en Algemene Bepalingen 2000

Uitgave van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
1^e druk, januari 2001
11^e druk, april 2012, oplage 500

Erfpacht in Amsterdam

Het hoe en waarom

Voorwoord

Erfpacht is een belangrijk gegeven in de wereld van het Amsterdamse onroerend goed. De gemeente verkoopt immers al sinds 1896 in de regel geen grond meer aan particulieren.

Gemeentegrond wordt in erfpacht uitgegeven. Omdat de gemeente het grootste deel van de grond binnen de gemeentegrenzen in eigendom heeft, krijgt iemand die in Amsterdam wil gaan bouwen al gauw met erfpacht te maken. Dat geldt in toenemende mate ook voor mensen die een bestaand pand willen kopen.

Hoewel erfpacht dus heel belangrijk is in Amsterdam weten veel mensen niet precies wat het is en hoe het werkt. Er bestaan veel onduidelijkheden over de rechtspositie van de erfpachter en over de financiële kant.

Dit boekje is bedoeld als eerste kennismaking met erfpacht. De basis van deze uitgave wordt gevormd door de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

Wat is erfpacht?

Erfpacht is een zakelijk recht. Dat wil zeggen dat het een recht is dat in eerste instantie is gekoppeld aan de zaak waarop het betrekking heeft (onroerende zaak) en niet op de persoon die het uitoefent.

Erfpacht is het recht om een onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Voor dat recht moet de erfpachter jaarlijks een vergoeding betalen aan de eigenaar. Zo'n vergoeding wordt *canon* genoemd.

Erfpacht is iets anders dan huur. Het belangrijkste verschil is dat erfpacht een zakelijk recht is. Huur is een persoonlijk recht en is gekoppeld aan de persoon van de huurder. Een huurder kan de huur niet zonder toestemming van de eigenaar aan iemand anders overdoen. Een erfpachter daarentegen kan zijn recht in beginsel overdragen aan wie hij maar wil, zonder dat dit iets verandert aan de voorwaarden waaronder de onroerende zaak in erfpacht werd uitgegeven. Als hij komt te overlijden gaat het erfpachtrecht over op zijn erfgenamen. Hij kan de onroerende zaak waarop het erfpachtrecht betrekking heeft geheel of gedeeltelijk verhuren zonder dat daarvoor toestemming van de eigenaar nodig is. Hij kan er ook een hypotheek op vestigen. Alle lasten die op de onroerende zaak drukken komen voor zijn rekening. Erfpacht staat dus heel dicht bij eigendom, dat eveneens een zakelijk recht is.

Eigendom en erfpacht

Wat zijn de verschillen tussen eigendom en erfpacht? Wat zijn de overeenkomsten? Zijn er voor- en nadelen? Een vergelijkend overzicht:*

| | Eigendom: | Erfpacht: |
|------------------------------------|---|--|
| <i>Looptijd</i> | Voortdurend | Voortdurend |
| <i>Betaling</i> | Eenmalige koopsom | Halfjaarlijks** |
| <i>Hypotheek</i> | Mogelijk | Mogelijk |
| <i>Rechten op de opstallen</i> | Volledig voor de eigenaar | Volledig voor de erfpachter |
| <i>Vererven</i> | Mogelijk | Mogelijk |
| <i>Vervreemden</i> | Mogelijk | Mogelijk |
| <i>Beëindiging</i> | Door onteigening zoals geregeld in de wet | Door opzegging door de gemeente of de erfpachter |

* Dit overzicht is van toepassing op de situatie in Amsterdam.

** Desgewenst afkoop voor maximaal 50 jaar.

Waarom erfpacht?

Grond is een bijzonder goed. Zonder grond is het menselijk bestaan immers nauwelijks mogelijk. We verbouwen er ons voedsel op. We halen er de mineralen uit die we nodig hebben. We bouwen er onze huizen en fabrieken op.

Empedocles, een natuurfilosoof uit de Griekse oudheid, beschouwde grond als één van de vier elementen waaruit de hele stoffelijke wereld was opgebouwd: aarde, vuur, lucht en water. Deze elemententheorie is al eeuwenlang verlaten. Niettemin is grond van levensbelang. Zeker in ons dichtbevolkte land, waar grond schaars is en steeds schaarser wordt. Het spreekt dus vanzelf dat grondbezit belangrijke maatschappelijke consequenties heeft. Even vanzelfsprekend is het dat de overheid het gebruik van grond aan regels wil binden.

Particulier grondbezit kan maatschappelijk onaanvaardbare gevolgen hebben. We hoeven maar over de grenzen te kijken, of naar het verleden, om te zien hoe onaanvaardbaar die consequenties kunnen zijn: buitensporig hoge prijzen omdat bouwgrond steeds schaarser wordt, speculatie in grond en ander onroerend goed,

ongewenste ruimtelijke veranderingen.

Toch moeten de inwoners van een stad over grond beschikken om huizen, winkels en bedrijven te kunnen bouwen. Om het gevaar voor ongewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk te beperken en toch de bouwactiviteiten in Amsterdam zo min mogelijk te belemmeren, besloot de gemeenteraad van Amsterdam al in 1896 om grond die eigendom was van de gemeente in beginsel als bouwterrein in erfpacht uit te geven. De gemeente blijft dan eigenaar maar geeft de erfpachter het recht om de grond te gebruiken binnen de grenzen van de tussen gemeente en erfpachter overeengekomen voorwaarden. Verkoop van grond zou alleen nog bij uitzondering mogelijk zijn.

Regulering

Op deze manier houdt de gemeente een vaste greep op het gebruik van de grond en de daarop staande gebouwen. Hierdoor kunnen belangrijke beleidsdoelstellingen worden gediend, bijvoorbeeld op het gebied van de ruimtelijke ordening (denk hierbij maar aan stadsvernieuwing). Maar ook doelstellingen van sociale aard. Door terreinen in erfpacht uit te geven met bestemmingsbepalingen ten aanzien van de categorie van de daar op te richten gebouwen, zorgt de gemeente ervoor dat er goedkope woon- en werkruimtes beschikbaar blijven. Verkoopregulerende bepalingen, zoals een anti-speculatiebeding, kunnen ongewenste handel in door de overheid gesubsidieerde onroerende zaken voorkomen.

In de loop der jaren zijn er veel wetten en gemeentelijke verordeningen opgesteld om het gebruik van onroerende zaken in gewenste banen te leiden. Toch blijft daarnaast de mogelijkheid om in een erfpachtovereenkomst bepalingen over het gebruik van de uit te geven grond op te nemen, een onmisbaar middel om een doeltreffend beleid te voeren. Een bestemmingsplan is vaak algemeen. Erfpachtvoorwaarden kunnen toegesneden worden op het bijzondere geval. Daarmee kunnen de belangen van zowel de gemeenschap als de individuele gebruiker en de naaste omgeving worden veilig gesteld. Hier kan men denken aan allerlei vormen van overlast die door de mazen van de Hinderwet heen zouden kunnen glippen, bijvoorbeeld als een terrein naast een fabriek van precisieinstrumenten dreigt te worden bestemd voor de opslag van zand. Daarnaast kunnen milieubescherpende bepalingen onderdeel uitmaken van de erfpachtvoorwaarden.

Maatschappelijke voordelen

Erfpacht stelt de gemeente in staat om haar zorg voor de gemeentelijke onroerende zaken en het gebruik daarvan naar behoren te blijven uitoefenen.

Bijvoorbeeld om speculatie tegen te gaan en om het gebruik van onroerende zaken in de stad te regelen. Ook heeft het belangrijkste argument, dat de voorstanders van de invoering van erfpacht als regel in 1896 aanvoerden, nog steeds niet aan waarde ingeboet: door het erfpachtstelsel komt de waardevermeerdering van de grond uiteindelijk ten goede aan de gemeenschap. Grond is er immers voor iedereen. Allemaal maatschappelijke voordelen dus waar erfpachters, als leden van die gemeenschap, evenzeer belang bij hebben.

Maar ook voor de erfpachter als individu zijn er pluspunten. Hij hoeft niet in de grond te investeren. Hij krijgt het terrein bouwrijp opgeleverd en de gemeente staat er borg voor dat hij krijgt waar hij recht op heeft. De gemeente financiert de grondkosten voor de erfpachter. De door hem betaalde canon kan hij in zijn geheel van de belasting aftrekken, net als rentekosten voor een eventuele afkopsom. Erfpacht stimuleert de gemeente te investeren in de bebouwde omgeving, met waardebehoud van het onroerend goed als gevolg.

Het Amsterdamse erfpachtstelsel

Het recht van erfpacht wordt bij de wet geregeld in de artikelen 5:85 t/m 5:100 van het Burgerlijk Wetboek. Partijen, eigenaar en erfpachter, zijn in hoge mate vrij bij het vaststellen van de voorwaarden. Uiteraard dienen daarbij de dwingende bepalingen van de wet in acht te worden genomen. Deze bepalingen strekken veelal tot bescherming van de erfpachter.

In ons land is het vaak de gemeentelijke overheid die onroerende zaken in erfpacht uitgeeft. Daartoe stelt een gemeentebestuur meestal algemene voorwaarden vast, die bij elke uitgifte van onroerende zaken in erfpacht van toepassing worden verklaard. Verder worden er dan met de individuele erfpachters nog bijzondere bepalingen overeengekomen die alleen voor die specifieke uitgifte gelden. En er wordt afgesproken hoeveel de erfpachter voor zijn recht moet betalen. Omdat er in Nederland relatief grote vrijheid bestaat bij het opstellen van erfpachtvoorwaarden, kunnen

die van gemeente tot gemeente verschillen. Amsterdam heeft al meer dan 100 jaar ervaring met erfpacht. Door de jaren heen zijn de algemene bepalingen, telkens als dat nodig was om aan de eisen van de tijd te voldoen, gewijzigd. Voor het laatst gebeurde dit in 2000.

In principe vinden erfpachttuitgiftes in Amsterdam plaats volgens deze "Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam"* (hierna genoemd AB2000).

Met deze bepalingen beschikt Amsterdam over een modern erfpachtstelsel dat de erfpachter een grote mate van zekerheid garandeert en hem, in het geval van tussentijdse beëindiging van het erfpachtrecht, volledig schadeloos stelt, ook voor eventuele bedrijfsschade. De rechten van de erfpachter zijn in dat geval dezelfde als die van een eigenaar bij onteigening.

Het vestigen van een erfpachtrecht

Een erfpachtrecht is gebaseerd op een overeenkomst tussen de aspirant erfpachter en de gemeente. Op die overeenkomst zullen thans doorgaans de AB2000 van toepassing worden verklaard. Daarnaast maken de canon en de bijzondere bepalingen deel uit van de overeenkomst. De bijzondere bepalingen hebben betrekking op de bestemming en het gebruik van de onroerende zaak en eventuele andere bijzonderheden.**

Van de kant van de gemeente wordt die overeenkomst tot stand gebracht door een bestuursbesluit. Dit kan zijn een besluit van de gemeenteraad, van het college van Burgemeester en Wethouders, van de Stadsdeelraad of van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel.

* Voor de woningcorporaties gelden afwijkende bepalingen. Voor erfpachtrechten die onder eerdere Algemene Bepalingen zijn uitgegeven, blijven die eerdere Algemene Bepalingen gelden totdat het lopende tijdvak, van doorgaans 50 jaar, is verstreken.

** Wie van plan is om een bestaand erfpachtrecht te kopen, doet er goed aan om van tevoren na te gaan met welke bijzondere bepalingen dat recht is uitgegeven.

Als het bestuursbesluit eenmaal is genomen, moet er een notariële akte worden gemaakt, die in de openbare registers wordt ingeschreven (kadaster). Pas dan is het erfpachtrecht tot stand gekomen. De erfpachter heeft dan het "volle genot" van de onroerende zaak en kan daarover naar eigen inzicht beschikken, binnen de grenzen van de overeengekomen bepalingen.

Door de zakelijke werking van het erfpachtrecht gelden die bepalingen, zowel de bijzondere als de algemene, niet alleen voor de eerste erfpachter maar ook voor diens rechtsopvolgers: zijn erfgenamen of degenen aan wie hij zijn erfpachtrecht heeft verkocht of geschonken.

De duur van het erfpachtrecht

Volgens de AB2000 is de duur van het erfpachtrecht in beginsel onbepaald. De tijd is, om praktische redenen, opgedeeld in administratieve periodes van 50 jaar. Zo'n administratieve periode wordt erfpachttijdvak genoemd. Over de mogelijkheden van tussentijdse beëindiging en/of wijzigingen volgt hierna aanvullende informatie.

Vervreemding

De erfpachter kan zijn recht verkopen of schenken. In bepaalde gevallen komt het voor dat hij niet helemaal vrij is in zijn keuze aan wie hij wil verkopen. Verkoopregulerende bepalingen komen onder andere voor bij winkels in stadsvernieuwingsgebieden en bij gesubsidieerde woningen. Dit is om ervoor te zorgen dat deze subsidies beschikbaar blijven voor de burgers en bedrijven waarvoor ze zijn bestemd.

Beëindiging

Aan het eind van elk erfpachttijdvak van 50 jaar kan de erfpachter het erfpachtrecht beëindigen. De gemeente vergoedt dan de waarde van de opstallen. Als de gemeente het erfpachtrecht wil beëindigen, hetzij aan het eind van een tijdvak van 50 jaar, hetzij tussentijds, dan is daar een bestuursbesluit voor nodig. Het gemeentebestuur dient hiertoe vast te stellen dat de beëindiging van het erfpachtrecht in het algemeen belang is. De gemeente zal in dat geval alle schade, ook de bedrijfsschade, vergoeden. De vaststelling van de hoogte van de schadevergoeding en de verdere afhandeling daarvan gebeurt dan precies zoals de wet dat voor onteigening voorschrijft.

Beëindiging kan ook plaatsvinden bij wijze van sanctie. Zie daartoe het onderdeel "sancties".

Canon

De canon is de overeengekomen jaarlijkse gebruiksvergoeding en dient elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. De canon wordt berekend volgens een percentage van de grondprijs. De hoogte van dat percentage varieert al naar gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau of van een vaste canon (voor 10 of 25 jaar). Burgemeester en Wethouders stellen de canonpercentages vast.

Grondprijs en grondprijsniveau

Bij het vaststellen van de grondprijs voor een bepaald (bouw)terrein richt het Ontwikkelingsbedrijf zich als regel naar de marktwaarde. De grondprijs is onder andere afhankelijk van ligging en bestemming van de bouwterreinen. Het niveau van de grondprijs wordt elk jaar door de gemeenteraad en het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Daarbij wordt rekening gehouden met de marktontwikkeling.

Canonaanpassing en vaste canons

Na verloop van ieder jaar tot het einde van het tijdvak wordt de canon aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau, aan de inflatie dus.

Jaarlijkse canonaanpassing blijft achterwege gedurende de periode dat een vaste canon is overeengekomen of de canon vooruit is betaald (afkoopsom). Erfpachters die een recht hebben waarop de AB2000 van toepassing zijn, kunnen kiezen voor een vaste canon voor 10 jaar of voor 25 jaar. Deze keuzemogelijkheid bestaat alleen bij aanvang van een tijdvak. Dat kan het eerste tijdvak (van 50 jaar) zijn of het opvolgende tijdvak. Is eenmaal gekozen voor een vaste canon van 10 jaar dan is de erfpachter aan deze betalingswijze gebonden gedurende het gehele tijdvak. Datzelfde geldt indien gekozen is voor een vaste canon van 25 jaar. Het is niet mogelijk te switchen naar een andere betalingswijze behalve dat het te allen tijde mogelijk is de canon vooruit te betalen voor het resterende gedeelte van het gehele tijdvak.

De canonpercentages worden afgeleid van het rendement op staatsleningen:

1. In geval van jaarlijkse canonaanpassing wordt het percentage ter bepaling van de aanvangscanon afgeleid van het rendement op vijf staatsleningen met de langst resterende looptijd. Het canonpercentage wordt per kwartaal door Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

Vervolgens wordt de canon na verloop van ieder jaar aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau. Het Centraal Bureau voor de Statistiek levert daarvoor de gegevens. Met andere woorden: de canon wordt aangepast aan de inflatie. Echter, niet de volledige inflatie wordt in de canon verdiscontereerd, maar de inflatie minus 1%. Burgemeester en Wethouders stellen op deze basis jaarlijks een aanpassingscijfer (coëfficiënt) vast.

2. Bij een vaste canon van 10 jaar wordt gekeken naar het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van negen en tien jaar. Het aldus gevonden percentage wordt verhoogd met een opslagpercentage in verband met het risico dat de gemeente loopt en vanwege administratiekosten die de gemeente maakt.

Zijn de 10 jaar om dan wordt steeds voor de opvolgende 10 jaar op dezelfde wijze het canonpercentage en daarmee de canon vastgesteld, uiteraard naar de situatie van dat moment. De grondwaarde waarmee het canonpercentage vermenigvuldigd dient te worden om de canon te bepalen, blijft gedurende het gehele tijdvak van 50 jaar onveranderd op hetzelfde aanvangsniveau.

3. Bij een vaste canon van 25 jaar wordt gekeken naar het rendement op staatsleningen met de langst resterende looptijd. Hier geldt eenzelfde opslagpercentage als bij de vaste canon voor 10 jaar.

Na afloop van 25 jaar wordt niet alleen een nieuw canonpercentage maar wordt ook een nieuwe actuele grondwaarde* vastgesteld. Hierin verschilt deze betalingswijze van de vaste canon van 10 jaar aangezien de grondwaarde van de vaste

canon van 10 jaar gedurende het gehele tijdvak op hetzelfde aanvangsniveau blijft.

Actuele canonpercentages zijn elk kwartaal te vinden op www.amsterdam.nl/erfpacht

Afkoop van de canon

De canon moet elk half jaar bij vooruitbetaling worden voldaan. De AB2000 bieden de mogelijkheid om de canon voor het hele erfpachttijdvak van 50 jaar, of voor het nog resterende gedeelte daarvan, bij vooruitbetaling te voldoen. De gangbare term voor zo'n vooruitbetaling is afkoop. Door de canon af te kopen voorkomt de erfpachter de tussentijdse jaarlijkse canonaanpassingen.

Afkoopsom

Het gemeentebestuur stelt per kwartaal afkooppercentages vast. Aan de hand van het afkooppercentage wordt de afkoopsom vastgesteld. Voor het 1e kwartaal van 2004 is het afkooppercentage vastgesteld op 3,81 voor de rechten die jaarlijks worden geïndexeerd. Het bedrag van de afkoopsom wordt berekend op basis van de zogenaamde "schaduwgrondwaarde". Dit is een met behulp van een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop. De afkoopsom bij uitgifte is in hoogte gelijk aan de grondprijs.

Wijziging in de erfpacht aan het einde van het tijdvak

Aan het eind van ieder erfpachttijdvak van 50 jaar wordt de hoogte van de canon opnieuw bekeken. Het kan zijn dat het gemeentebestuur intussen nieuwe Algemene Bepalingen heeft vastgesteld. In dat geval worden deze nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing voor het volgende erfpachttijdvak. Op dit moment is het gemeentelijk beleid dat de marktwaarde dient als richtsnoer bij het bepalen van de nieuwe canon. Allerlei factoren spelen hierbij een rol: de ligging van de wijk, de ligging binnen de wijk, infrastructuur, bestemming, enz. Omdat er in 50 jaar nogal wat kan veranderen moet de grondprijs, waarvan de canon wordt afgeleid, opnieuw worden vastgesteld.

* Deze nieuwe actuele grondwaarde is de schaduwgrondwaarde. De schaduwgrondwaarde is gelijk aan de grondwaarde bij uitgifte, gecorrigeerd voor de inflatie minus 1% en wordt jaarlijks vastgesteld.

Als gemeente en erfpachter het niet over de nieuwe canon eens kunnen worden, dan roepen ze de hulp in van onafhankelijke deskundigen. De erfpachter wijst er één aan, de gemeente wijst er één aan en deze beide deskundigen wijzen samen een derde aan. Met zijn drieën bepalen deze experts dan de nieuwe canon voor het tijdvak van 50 jaar.

Vervroegde wijziging in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

Wanneer de erfpachter zekerheid wil verkrijgen over de toekomstige canonverplichtingen, is het mogelijk de erfpacht vervroegd te wijzigen, zodat ruim voor het einde van het lopende tijdvak een nieuw tijdvak van 50 jaar ingaat. Voor dit nieuwe tijdvak gelden de meest recente Algemene Bepalingen en een nieuwe canon. Dit kan van belang zijn voor erfpachters die een grote investering in hun woning of bedrijfspand willen doen. Ook kan het van belang zijn voor erfpachters die hun recht willen verkopen en hun rechtsopvolgers voor 50 jaar duidelijkheid willen geven. Om administratieve redenen kan de erfpachter de aanvraag niet eerder dan in het dertiende jaar vóór en uiterlijk tot in het vijfde jaar vóór het einde van het tijdvak indienen.

Wat de erfpachter moet doen en laten

In de AB2000 is een aantal verplichtingen en verbodsbepalingen opgenomen. Zo is de erfpachter verplicht om de grond te bebouwen bij uitgifte óf bebouwd te houden na de heruitgifte. Als de grond uitgegeven is met de bedoeling er een bedrijf op uit te oefenen, dan moet dat binnen drie jaar nadat de erfpacht is ingegaan ook daadwerkelijk gebeuren. De erfpachter moet de grond en de zich daarop bevindende gebouwen behoorlijk onderhouden. Hij moet gedogen dat de gemeente kabels, elektrische leidingen, rioleringen en andere zaken ten behoeve van de openbare voorzieningen aanbrengt. Hij mag het gebruik van de onroerende zaak niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Hij mag geen essentiële verandering aan het gebouw aanbrengen zonder voorafgaande toestemming van de gemeente. Hij mag geen schade of hinder veroorzaken en ook mag hij zijn erfpachtrecht niet splitsen zonder voorafgaande toestemming van de gemeente.

Canonverhoging bij gewijzigd gebruik

Wanneer de erfpachter het gebruik van zijn onroerend goed tussentijds wil veranderen, is hiervoor toestemming nodig van

Burgemeester en Wethouders dan wel het Dagelijks Bestuur van een stadsdeel. Wanneer de door de erfpachter gewenste verandering in het gebruik van het onroerend goed volgens de gemeente leidt tot een waardevermeerdering van het onroerend goed, kan op grond daarvan de canon worden verhoogd. Een gewijzigd gebruik met een lagere economische waarde leidt echter niet tot canonverlaging, tenzij de gemeente vindt dat er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gediend.

Notariële kosten

Het honorarium van de notaris en de kosten van inschrijving van de notariële akte in de openbare registers komen voor rekening van de erfpachter. In een aantal gevallen neemt de gemeente de helft van deze kosten voor haar rekening. Welke die gevallen zijn, wordt door de Burgemeester en Wethouders bepaald (art.41 van de AB2000). In januari 2001 hebben Burgemeester en Wethouders besloten dat dit het geval zal zijn bij (voor zover hier relevant):

- bebouwingwijziging;
- bestemmingswijziging;
- vooruitbetaling van de canon;
- beëindiging van een recht van erfpacht bij akte van afstand;
- (vervroegde) wijziging in de erfpacht aan het einde van het tijdvak;
- tuinuitbreiding;
- algehele herziening van een recht van erfpacht.

Sancties

Als de erfpachter de canon niet betaalt en in gebreke blijft, kan een boete worden opgelegd. In het uiterste geval kan de gemeente er toe overgaan het erfpachtrecht op te zeggen. De onroerende zaak wordt daarna opnieuw, met dezelfde bepalingen, in erfpacht uitgegeven via de openbare veiling of via een onderhandse verkoop met toestemming van de rechter. Dat kan ook gebeuren als de erfpachter niet tijdig gaat bouwen, of als hij zijn opstal niet tijdig herbouwt als dat geheel of gedeeltelijk is verloren gegaan, bijvoorbeeld ingestort of afgebrand.

Ook wanneer het gebruik in strijd is met de voorschriften of wanneer het recht zonder toestemming is gesplitst, kan het recht van erfpacht door de gemeente worden opgezegd. De gemeente heeft in het verleden overigens maar zelden van deze sanctie gebruik gemaakt, die – terecht – als uiterste remedie wordt gezien.

Informatie over erfpacht

Voor algemene vragen over erfpacht, kunt u terecht bij Antwoord 14020 (het vijfcijferige informatienummer van de gemeente Amsterdam) en op de website van Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, www.amsterdam.nl/erfpacht. Vragen die te maken hebben met een uitgifte van erfpacht, kunt u stellen aan de afdeling Grondzaken van het stadsdeel waarin het erfpachtperceel gelegen is. De adressen van de stadsdelen kunt u vinden op www.amsterdam.nl

Over een aantal onderwerpen heeft Bureau Erfpacht aparte brochures uitgebracht, zoals:

- De meest gestelde vragen over erfpacht
- Canonherziening einde tijdvak

Deze en andere publicaties zijn kosteloos verkrijgbaar via telefoonnummer 14020 (Antwoord) of via de website www.amsterdam.nl/erfpacht

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8
telefoon: 14020 (Antwoord)
www.amsterdam.nl/erfpacht
e-mail: erfpacht@oga.amsterdam.nl

In het havengebied

Voor inlichtingen over de uitgifte van grond in het havengebied, die in het bijzonder bestemd is voor havengebonden bedrijven en zeehavenindustrieën, kunt u zich mondeling of schriftelijk wenden tot het:

Gemeentelijk Havenbedrijf Amsterdam
Havengebouw, De Ruijterkade 7
1013 AA Amsterdam
Telefoon: 020 523 8600
Afdeling Exploitatie

Voor deze zogenaamde "natte" bedrijfsterreinen gelden afwijkende bepalingen. Het Gemeentelijk Havenbedrijf zal u hierover graag nader informeren.

Erfpachtaanbieding

Indien u een bouwterrein in Amsterdam wilt verwerven van de gemeente vraagt u dit aan bij het desbetreffende stadsdeel, het Ontwikkelingsbedrijf of bij het Gemeentelijk Havenbedrijf.

Als er een bouwterrein voor het door u beoogde doel beschikbaar is, ontvangt u een schriftelijke erfpachtaanbieding, waarin onder andere staat dat de bereidheid bestaat om onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring het terrein in erfpacht aan u uit te geven. Op voorwaarde dat binnen een bepaalde tijd volledige overeenstemming over de bouwplannen en het gebruik van de grond zal zijn bereikt. Tevens wordt u verzocht om een waarborgsom te storten, gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke jaarcanon.

Als de erfpachtuitgifte doorgaat, wordt het bouwterrein gedurende het eerste jaar na de erfpachtaanbieding gratis gereserveerd. De gestorte waarborgsom dient dan als betaling van de canon voor het eerste jaar van de erfpachttermijn. Mocht een reserveringstijd van méér dan één jaar nodig blijken, dan bent u over de langere tijd, gerekend tot aan de ingangsdatum van het erfpachtrecht, een reserveringsvergoeding verschuldigd gelijk aan de vermoedelijke jaarcanon.

Nadat het daartoe bevoegde bestuur het besluit tot uitgifte in erfpacht van het bouwterrein heeft genomen en nadat is komen vast te staan, dat de voorgenomen bebouwing van het terrein inderdaad doorgaat, krijgt de erfpachtuitgifte zijn beslag.

De erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Amsterdam en de aanvrager wordt in een akte vastgelegd ten overstaan van een, na overleg met de aanvrager aan te wijzen, te Amsterdam gevestigde notaris. Het erfpachtrecht gaat in op de datum, waarop met de bebouwing een begin wordt gemaakt (de "datum van de eerste paal").

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

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.

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

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 bouw-
blok, 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 plaatsgevon-
den, 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 volksgezond-
heid 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 naar-
gelang 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 Wet-
houders vastgesteld en in het Gemeentebblad 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 verdragingsrente 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 Gemeentebblad 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 gebruik-

- making 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 tweeënehalf 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:
 $A + (B - C) \times D$, 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 appartements-eigenaar 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 Ontheigeningswet.
- 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 toegekende 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 voor-nemen algemeen bekend.
- 3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maan-den 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 dag-tekening 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 inacht-neming 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 Wet-

- houders. 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 twee maanden 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 andere helft 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 opstal niet vrijwillig zijn ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit kracht 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.

Druk: Spinhex & Industrie
Vormgeving omslag: DEDAAD.COM, Amsterdam
Foto Overhoeks