

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998

Vastgesteld bij raadsbesluit nr. 532 van 11 november 1998
In een notariële akte vastgelegd d.d. 18 december 1998
Ingeschreven te Amsterdam op 21 december 1998 om 14.35 uur
in register Hyp. 4, deel 1557, nummer 15

Algemene Bepalingen voor voortdurende
erfpacht voor woningcorporaties 1998

**Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woning-
corporaties 1998**

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 11 november 1998, nummer 532 en gehecht aan een notarieel verleden akte van depôt en met die akte overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op 21 december 1998 in deel 15517, nummer 15.

**Vaststelling Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht
voor woningcorporaties 1998 Amsterdam**

Amsterdam, 15 oktober 1998

Aan de Gemeenteraad,

Bij uw besluit van 21 januari 1998, nr. 4, heeft u verklaard kennis te hebben genomen van het ambtelijk op 2 juli 1997 bereikte voorlopig akkoord over de erfpachtrechten van woningcorporaties. Dit voorlopige akkoord bevat de (nog nader uit te werken) uitgangspunten voor de conversie van tijdelijke erfpachten van de woningcorporaties naar voortdurende. Wij verwijzen daartoe naar onze desbetreffende voordracht en met name naar de bijlage, behorende bij het in die voordracht opgenomen ontwerpbesluit (Gemeenteblad, afd. 1, bladzijden 17 tot en met 21), die de tekst bevat van het voorlopig akkoord.

Het voorlopig akkoord voert terug tot hetgeen is neergelegd in de Beleidsovereenkomst Volkshuisvesting Amsterdam 1994-1995, waarop betrekking heeft uw besluit van 21 september 1994, nr. 515 (Gemeenteblad, afd. 1, blz. 2403). Partijen hebben toen het navolgende afgesproken:

- de Beleidsovereenkomst erfpacht woningcorporaties 1984 te actualiseren;
- aan corporaties de mogelijkheid te bieden hun bezit te converteren van tijdelijke naar voortdurende erfpacht met de mogelijkheid van afkoop;
- die mogelijkheid van conversie te geven aan toegelaten instellingen die een goed financieel beheer voeren en die voldoende bijdrage leveren aan de instandhouding van een voldoende grote, kwalitatief goede voorraad betaalbare huurwoningen, de zogenaamde kernvoorraad, met de mogelijkheid voor de

- gemeente om de conversie te weigeren op grond van strijd met het Amsterdamse volkshuisvestingsbeleid;
- het voeren van nader overleg over de voorwaarden waaronder de conversie kan plaatsvinden, de toepassing en hoogte van een conversievergoeding en de verwerking daarvan in de op te stellen algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht.

Per dezelfde datum (21 januari 1998) heeft u ons gemachtigd, het bereikte akkoord in overleg met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties nader uit te werken en u over de voortgang daarvan te informeren.

Ondertussen heeft het met de federatie gevoerde overleg geleid tot overeenstemming over de uitwerking van het akkoord. Met gebruikmaking van uw machtiging hebben wij op 1 september 1998 besloten, het uitgewerkte akkoord, dat als bijlage bij deze voordracht is opgenomen, te aanvaarden.

Uitwerking van het voorlopig akkoord

Dit uitgewerkte akkoord is genaamd Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties. Het is van toepassing op toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet of instellingen die naar ons oordeel voldoende werkzaam zijn in het belang van de Amsterdamse volkshuisvesting. Het geeft voorts voor de categorieën "eerste gronduitgifte", "heruitgifte", "conversie (majeure investeringen)" en "conversie (particuliere rechten)" de condities aan waaronder de door uw Vergadering vast te stellen Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam toepassing vinden. Wat die bepalingen betreft, heeft u ons op 21 januari 1998 uitgenodigd, daarvoor een voorstel te doen. Aan die uitnodiging geven wij hierbij gevolg.

Werkgroep

Met de voorbereiding van de redactie van de nieuwe algemene bepalingen en de uitwerking van het voorlopig akkoord is belast geweest een werkgroep, bestaande uit prof. mr. J. de Jong (hoogleraar aan de Technische Universiteit te Delft), mr. S.J.J. Wiersema (notaris te Amsterdam), mr. W. de Vis (advocaat te Hoorn) en vertegenwoordigers van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, het Gemeentelijk Grondbedrijf, de Stedelijke Woningdienst Amsterdam en de Bestuursdienst (sector Ruimtelijke Ordening, Infrastructuur en Beheer).

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998

De werkgroep heeft in eenstemmigheid haar werkzaamheden afgerond met de presentatie van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor Woningcorporaties 1998 Amsterdam, opgenomen in het hierna volgende ontwerpbesluit en het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties.

Wij zijn van mening dat de bepalingen, die zoveel mogelijk zijn afgeleid van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam, recht doen aan de beleidsvoornemens uit de beleidsovereenkomst van 1994, de afspraken neergelegd in het voorlopig akkoord en de uitwerking daarvan. Wij stellen u dan ook voor, de bepalingen dienovereenkomstig vast te stellen.

Delegatie/mandaat

Nu in feite de kaders (voorlopig en uitgewerkt akkoord en nieuwe algemene bepalingen) zijn vastgelegd waarbinnen de concrete rechtshandelingen (uitgiften en conversies voornamelijk) kunnen plaatsvinden, stellen wij u voor, aan ons de bevoegdheid over te dragen de desbetreffende beslissingen te nemen. Indien een dergelijke delegatie, die overigens ook heeft plaatsgevonden in 1984 bij de toentertijd met de federatie gesloten beleidsovereenkomst, niet zou plaatsvinden, zou uw Vergadering met elke concrete uitgifte of conversie moeten worden belast. Dit zou een besturen op hoofdlijnen in de weg staan en bovendien het bestuurlijk en ambtelijk apparaat nodeloos belasten. Op de delegatie heeft betrekking het in het hierna volgende ontwerpbesluit opgenomen punt V.

Indien uw Vergadering met deze delegatie instemt, stellen wij ons voor, de meest betrokken functionarissen van het Gemeentelijk Grondbedrijf zoveel mogelijk te mandateren, hetgeen een praktische werkwijze bevordert.

In voorbereiding zijn nog de voorstellen, voortvloeiend uit het voorlopig akkoord tot vaststelling van een nieuw reglement voor het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en tot het sluiten van een convenant inzake verkoop van sociale huurwoningen.

De Commissie voor Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken heeft op 23 september 1998 met deze voordracht ingestemd.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor, het volgende besluit te nemen:

De Gemeenteraad van Amsterdam,

Gezien de voordracht van Burgemeester en Wethouders van
15 oktober 1998,

Besluit:

I vast te stellen de volgende

**Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor
woningcorporaties 1998**

Art. 1 Gronduitgifte in Amsterdam

- 1 De Gemeente Amsterdam geeft percelen uit in voortdurende erfpacht met inachtneming en vantoepassingverklaring 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 hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel.
- 2 De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien. Herziening zal slechts geschieden na op overeenstemming gericht overleg met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties of haar rechtsopvolger(s). Voornoemd overleg is erop gericht, Algemene Bepalingen tot stand te brengen die recht doen aan de bijzondere positie van woningcorporaties, uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting.
- 3 De herziene Algemene Bepalingen treden bouwbloksgewijze 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 voor woningcorporaties 1998 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 jaarlijks door de erfpachter te betalen geldsom als tegenprestatie voor de uitoefening van zijn rechten;
 - f deskundigen: de deskundigen, bedoeld in art. 31 van deze Algemene Bepalingen;
 - g erfpacht: mede het onverdeeld aandeel daarin;
 - h erfpachter: een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet (woningcorporatie) of een instelling die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam is in het belang van de Amsterdamse Volkshuisvesting;
 - i grondwaarde: de waarde van het perceel welke door Burgemeester en Wethouders wordt vastgesteld;
 - j perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak;
 - k tijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijfenzeventig jaar waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop de erfpacht ingaat;
 - l uitgifte in erfpacht: mede de omzetting van het perceel in voortdurende erfpacht onder deze Algemene Bepalingen.

Art. 3 Aanbieding en aanvaarding

- 1 Aan de uitgifte in erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.
- 2 In de aanbieding worden in ieder geval vermeld:
 - a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - b de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
 - c de bestemming en het toegestane gebruik van het aangeboden perceel;
 - d de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
 - e de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing voltooid dient te zijn;
 - f de grondwaarde, het canonpercentage en de canon;
 - g de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.
 - h Bij de aanbieding wordt een tekening gevoegd waarop het aangeboden perceel duidelijk is aangegeven.

- 3 Een besluit tot uitgifte in erfpacht wordt niet genomen dan nadat de aanbidding door de aanvrager schriftelijk is aanvaard.

Art. 4 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 en het toegestane gebruik van het perceel;
 - d de canon, alsmede het canonpercentage en de grondwaarde die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
 - e de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
 - f de Algemene Bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke worden gesteld;
 - g de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - h de grenzen van het bouwblok waarin het in erfpacht uit te geven perceel is gelegen;
 - i de datum waarop het eerste perceel, gelegen in dat bouwblok, werd uitgegeven;
 - j een woonplaatskeuze ten kantore van een in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, door de erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.
- 3 Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte van vestiging gehecht. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening.
- 4 De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 5 Beëindiging van de erfpacht

- 1 De erfpachter is uitsluitend bevoegd de erfpacht op te zeggen tegen het einde van een tijdvak. Deze opzegging geschiedt bij exploit niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar vóór het einde van een tijdvak. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
- 2 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. 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.
- 3 De Gemeente is uitsluitend bevoegd, de erfpacht te beëindigen op de voet van art. 23 (beëindiging om redenen van algemeen belang), alsmede krachtens art. 29 (beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter en/of wanbetaling van de canon).

Art. 6 Omschrijving van de leveringsverplichting

- 1 De Gemeente is, onverminderd het in de aanbidding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
 - a onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
 - b niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
 - c vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - d vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel verhinderen of beperken.
- 2 Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en, gelet op de bestemming, ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en, voorzover nodig, opgehoogd.

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

Art. 7 Canon

- 1 De canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde.
- 2 Het canonpercentage wordt jaarlijks door de Gemeenteraad vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

Art. 8 Betaling van de canon

- 1 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat en dient in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling op door de Gemeente te bepalen wijze te worden voldaan.
- 2 Korting of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde canon is uitsluitend toegestaan voorzover het onbetwiste vorderingen op de Gemeente betreft welke direct verband houden met het in erfpacht uitgegeven perceel.
- 3 Indien de canon niet binnen veertien dagen na de vervaldatum is betaald, is een verdragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon verschuldigd is, waarbij een gedeelte van een maand geldt als een volle maand.
- 4 Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.

Art. 9 Vijfjaarlijkse canonaanpassing

- 1 Na verloop van telkens vijf (5) jaren tot het einde van het tijdvak wordt de canon bouwbloksgewijs aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.
- 2 De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt. De aangepaste canon wordt naar boven afgerond op hele guldens; 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.
- 3 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:
A
—, waarin voorstelt:
B

de letter A: het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie voor de totale bevolking 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 zesde 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.

- 4 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.
- 5 Indien het op het perceel gebouwde wordt verhuurd en het bedrag van de vijfjaarlijkse 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.

Art. 10 Uitsluiting vijfjaarlijkse canonaanpassing

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat tegen betaling van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen vaste jaarlijkse toeslag op de canon de vijfjaarlijkse canonaanpassing van art. 9 wordt uitgesloten gedurende het nog aan te vangen of lopende tijdvak.
- 2 Met het oog op de toepassing van het vorige lid wordt de canon als volgt berekend:
 - a de met toepassing van art. 9 geldende canon wordt verhoogd met een toeslagpercentage;
 - b het te hanteren toeslagpercentage wordt, naarmate de duur van het lopend tijdvak is verstreken, met de volgende reductiefactoren vermenigvuldigd:

verstreken duur van het tijdvak	reductiefactor
- één tot en met tien jaar	1,00
- elf tot en met twintig jaar	0,95
- eenentwintig tot en met dertig jaar	0,88
- eenendertig tot en met veertig jaar	0,77
- eenenveertig tot en met vijftig jaar	0,62
- eenenvijftig tot en met zestig jaar	0,41
- eenenzestig jaar tot het einde van het tijdvak	0,18.

- 3 Burgemeester en Wethouders stellen jaarlijks het toeslagpercentage vast; het toeslagpercentage wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen voor het uitsluiten van de vijfjaarlijkse canonaanpassing.
- 4 De uitsluiting van de vijfjaarlijkse canonaanpassing wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden in ieder geval vermeld:
 - a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - b het bedrag van de geldende canon;
 - c het bedrag van de vaste jaarlijkse toeslag;
 - d het toeslagpercentage en de reductiefactor;
 - e het bedrag van de gewijzigde canon;
 - f de ingangsdatum van de gewijzigde canon.

De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en overige gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.
- 5 Tussentijdse beëindiging van de uitsluiting van de vijfjaarlijkse canonaanpassing is niet mogelijk.
- 6 Indien de erfpachter na uitsluiting van de vijfjaarlijkse canonaanpassing wenst over te gaan tot de vooruitbetaling van de nog niet vervallen canon, wordt voor de berekening van de afkoopsom de verschuldigde toeslag buiten beschouwing gelaten.
- 7 Het bepaalde in dit artikel laat onverlet het bepaalde in art. 12.

Art. 11 Vooruitbetaling van de canon

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

Algemene Bepalingen voor voortdurende
erfpacht voor woningcorporaties 1998

- 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 bekendgemaakt.
- 4 Indien de periode van vooruitbetaling aanvangt binnen een jaar na een vijfjaarlijkse canonaanpassing op de voet van art. 9, wordt voor de berekening van de afkoopsom deze aanpassing buiten beschouwing gelaten.
- 5 Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens ingeval van beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang.
- 6 Het bedrag hetwelk in het geval, voorzien in het voorgaande lid, zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het tweede lid, hebben gegolden.
- 7 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.De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 12 Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

- 1 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 het canonpercentage, geldende in het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 3.
- 2 Bij de berekening van de grondwaarde wordt, tenzij tussen de Gemeente en de Amsterdamse Federatie van Woning-

corporaties of haar rechtsopvolger(s) anders is overeen-
gekomen, 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.
- 3 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 1 en 2 door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe canon.
- 4 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders.
- In dat geval worden de grondwaarde en de canon met inachtneming van het bepaalde in de leden 1 en 2 vastgesteld door deskundigen.
- De door deskundigen vastgestelde grondwaarde en canon worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.
- 5 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in voorgaande leden tot stand gekomen, treden bouwbloksgewijze in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.
- 6 Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 3, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 4, 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 bestemming en het toegestane gebruik;
 - d de maximaal toegestane bebouwing.

De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

- 7 Indien Burgemeester en Wethouders tweeëneenhalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid 3, 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.
- Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 3, 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. 5, lid 1, 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. 13 Herziening van de canon ingeval 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 de opstellen, gelet op de door deze gebruiksverandering totstandgekomen 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;
 - b indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstellen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing totstandgekomen 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.

- 2 De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:
 $A + [(B - C) \times D]$, waarin voorstelt:
de letter A: de op het moment van de herziening geldende canon;
de letter B: de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;
de letter C: de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het volgens de akte van vestiging toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
de letter D: het 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.
- 4 Herziening van de canon op de voet van dit artikel vindt ook plaats op dezelfde wijze, indien op basis van art 11 de canon bij vooruitbetaling is voldaan.
- 5 Indien met toepassing van art. 10 de canonaanpassing is uitgesloten, wordt de met inachtneming van de voorgaande leden berekende verhoging vermeerderd met het toeslagpercentage als bedoeld in art. 10, lid 1, en zal ten aanzien van de verhoging de canonaanpassing zijn uitgesloten zoals voor de geldende canon.
- 6 Herziening van de canon 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.De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen

en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 14 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. 13.

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 de 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. 13.

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 het perceel en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en, waar nodig, tijdig te vernieuwen, voorzover 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 teniet zijn 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. 13.

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 aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere

Algemene Bepalingen voor voortdurende
erfpacht voor woningcorporaties 1998

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 en op haar kosten worden hersteld dan wel aan de erfpachter worden vergoed. Kunnen partijen 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 terzake 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 Vrijwaring door de erfpachter

De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van de erfpacht is ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem door of vanwege de erfpachter dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu en van ander handelen of nalaten van de erfpachter in verband met het perceel die kunnen leiden tot aanspraken of schade van derden.

Art. 20 Overdracht erfpacht

- 1 De erfpachter is tot overdracht of toedeling van de erfpacht slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders.

- 2 Burgemeester en Wethouders kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1, voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon en de Algemene Bepalingen.
- 3 Indien herziening van de canon plaatsvindt, wordt deze door de Gemeente vastgesteld op basis van een nieuw berekende grondwaarde en het op het moment van de overdracht of toedeling geldende canonpercentage. Tenzij met de erfpachter anders is overeengekomen, vindt de berekening van de grondwaarde plaats op de wijze als voorzien in art. 12, lid 2.
- 4 De erfpachter is verplicht, ingeval 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. 4, lid 2, onder a tot en met g.

Art. 21 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. 13.
- 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.

Art. 22 Hypotheekhouder(s)

De Gemeente zal de hypotheekhouder(s) tijdig in kennis stellen van haar voornemen tot beëindiging van de erfpacht.

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 uiteengezet 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 met meeweging van de eventueel ingebrachte bezwaren.
Indien de Gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven besluit tot beëindiging van de erfpacht, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel geacht, niet te zijn gedaan.
- 4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
- 5 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 24 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

- 1 Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art. 23, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.
- 2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht of in een akte, houdende wijziging van de erfpacht, is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte, houdende wijziging van de erfpacht, op het perceel en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
- 3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders.
Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.
- 4 De Gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog verschuldigd is.
- 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 schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog verschuldigd is, 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 ingeval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding 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.

Art. 25 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 ernstig 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 enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte, houdende wijziging van de erfpacht, is gesticht of aangebracht.
- 4 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 5, lid 1, 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 terzake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.
- 5 De leden 3 tot en met 6 van art. 24 zijn van overeenkomstige toepassing.

Art. 26 Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

- 1 Onverminderd de aan de Gemeente krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.
- 2 Alvorens Burgemeester en Wethouders gebruikmaken 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. 27 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 aldan 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. 28 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 zullen zijn gemoeid.
- 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. 29 Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter en/of wanbetaling van de canon

- 1 Indien de erfpachter in verzuim is de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, voortvloeiend uit deze algemene of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de Gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt na een daartoe strekkend besluit van Burgemeester en Wethouders.
- 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 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 van Burgemeester en Wethouders en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
- 5 Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 30 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. 29 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 terzake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.
- 3 Tenzij met de erfpachter en de hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, de vergoeding door deskundigen te laten vaststellen.

- 4 De door de deskundigen vastgestelde vergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd. In afwijking van het bepaalde in art. 31, lid 10, komen de kosten van deskundigen in het geheel voor rekening van de erfpachter.
- 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 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 ingeval 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.

Art. 31 Deskundigen

- 1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
- 2 De aanwijzing van deskundigen geschiedt op aanzegging van Burgemeester en Wethouders, zo mogelijk in eenstemmigheid tussen Burgemeester en Wethouders enerzijds en de erfpachter anderzijds.
- 3 Indien, terzake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen een maand na dagtekening van de aanzegging, bedoeld in het vorige lid, zal binnen zes weken na vermelde dagtekening één deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.
- 4 De beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen drie maanden na dagtekening van de aanzegging, vermeld in lid 2, een derde deskundige hebben aan te wijzen.
- 5 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.

- 6 Indien binnen de termijn, gesteld onder lid 3, 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, zo spoedig mogelijk door Burgemeester en Wethouders.
- 7 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 lid 6, de president van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken, de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.
- 8 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.
- 9 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.
- 10 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. 32 Hoofdelijke verbondenheid en ondeelbaarheid

- 1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toekomt, is ieder van hen tegenover de Gemeente hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die uit de erfpacht voortvloeien.
- 2 De verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de Gemeente ondeelbaar.
- 3 De gezamenlijke rechthebbenden dienen één hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en de Gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De Gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de erfpacht rechtsgeldig aan, respectievelijk tegen deze vertegenwoordiger doen dan wel instellen.

Art. 33 Ontruiming

Indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstal-

len niet vrijwillig zijn ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit kracht van de grosse van de akte tot vestiging kunnen doen bewerkstelligen.

Art. 34 Inlevering van stukken

In geval van vestiging, overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht is de (nieuwe) erfpachter verplicht om binnen een maand na de verkrijging of splitsing daarvan aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven door overlegging van een authentiek afschrift van de desbetreffende akte met het relaas van inschrijving in de openbare registers en, in geval van overdracht of toedeling, ook een behoorlijk ingevulde en ondertekende verklaring, opgemaakt volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier, behorende bij deze bepalingen.

Art. 35 Woonplaatskeuze

- 1 De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 32, lid 3, dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.
- 2 De erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht, met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen binnen de Gemeente Amsterdam ten kantore van een aldaar gevestigde notaris.
- 3 Van de woonplaatskeuze moet de erfpachter aan de Gemeente schriftelijk kennis geven. Bij vestiging, overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht dient de woonplaatskeuze in de desbetreffende akte te worden opgenomen.
- 4 Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen Nederland of de Gemeente Amsterdam niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht, blijft de oude woonplaats gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht, aldaar woonplaats te hebben gekozen.

Art. 36 Citeertitel

Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als:
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam.

- II te bepalen, dat de onder I vastgestelde algemene bepalingen van toepassing worden verklaard op alle eerste gronduitgiften, heruitgiften en conversies van rechten van erfpacht, bestemd voor de bouw van woningen voor een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet of een instelling die naar het oordeel

van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam is in het belang van de Amsterdamse volkshuisvesting;

III te bepalen, dat dit besluit in werking treedt op 1 december 1998;

IV de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf uit te nodigen, de onder I bedoelde algemene bepalingen bij notariële akte te doen inschrijven in de openbare registers;

V met ingang van 1 december 1998 aan Burgemeester en Wethouders de hierna volgende bevoegdheden over te dragen:

- de (her)uitgifte in erfpacht aan toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet of instellingen die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam zijn in het belang van de Amsterdamse volkshuisvesting, onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, met inachtneming van het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties en/of beleid dat ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zal worden vastgesteld;
- de conversie van tijdelijke rechten van toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet of instellingen die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam zijn in het belang van de Amsterdamse volkshuisvesting, naar de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, met inachtneming van het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties en/of beleid dat ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zal worden vastgesteld;

VI te bepalen, dat de delegatie, bedoeld onder V van dit besluit, betrekking heeft op de centrale gebieden en het gebied van de binnenstad.

Afschrift van dit besluit zal aan Burgemeester en Wethouders worden gegeven.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

M. Sint
secretaris

S. Patijn
burgemeester

