Te koop Amsterdam

Van Tuyll van Serooskerkenweg 26

€ 645.000

78 m² woonoppervlakte



de Alliantie

KRK Makelaars (Amsterdam)
Purperhoedenveem 7
1019 HE Amsterdam
(020) 626 53 61
Objectcode: 8 8 5 6 4

Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	6 t/m 11
Kenmerken	12
Bijlages	
26 eigendomsinformatie	15 t/m 16
26 erfpachtdetail	18 t/m 19
26 kadastrale informatie	21
Concept begroting 2027	23 t/m 29
Concept jaarrekening 2025	31 t/m 35
Concept notulen extra ALV 26-11-2025	37 t/m 40
Factuur Belfor KO 107158	42 t/m 43
Funderingsrisico onderzoek van Van Tuyll van Serooskerkenweg 26	45 t/m 54
Kasverklaring boekjaar 2025	56
Liquiditeitsprognose_begroting_2027	58 t/m 60
Notulen 26-06-2026	62 t/m 70
Notulen extra ALV 26-11-2025, vastgesteld 29-06-2026	72 t/m 75
Regels brandveiligheid woongebouwen	77
Scenario's onderhoud en verduurzaming VvE 1946	79 t/m 86
Splitsingsreglement-2006	88 t/m 110
Verzameling Algemene Bepalingen voor erfpacht in Amsterdam van 1896 tm	112 t/m 277
WOZ-Waardeloket - V Tuyll v Serooskerkenwg 26, Amsterdam	279 t/m 280
Inspectierapport RGA Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48 Amsterdam	282 t/m 307
Makelaar	307
Meer weten?	308
Over de Alliantie	309
Voorrangsregeling	310
Verkoopvoorwaarden	311 t/m 313

Beschrijving

Karakteristiek driekamerappartement op de begane grond met een sfeervolle woonkamer en suite, een ruime keuken en een eigen tuin waar in de ochtend genoten kan worden van de zon, gelegen in de geliefde Stadionbuurt in Amsterdam-Zuid.

De woning is gelegen in één van de meest chique buurten in Amsterdam, namelijk Oud-Zuid. De wijk kenmerkt zich door de brede lanen en de levendige buitenruimte. De woonkamer en suite vormt het hart van de woning en biedt met een royale voor- en achterkamer volop mogelijkheden voor zowel ontspannen als uitgebreid tafelen. De grote raampartijen zorgen voor aangename lichtinval, terwijl de tuin aan de achterzijde een fijne plek biedt om van het buitenleven te genieten.

Omgeving en bereikbaarheid:
Midden in de geliefde Stadionbuurt, in het zuidelijke deel van Amsterdam-Zuid, ligt dit appartement op een aantrekkelijke locatie waar rust en stedelijke levendigheid samenkomen. De karakteristieke architectuur van de Amsterdamse School, groene straten en het gevarieerde aanbod aan voorzieningen geven de buurt een geheel eigen uitstraling. Het nabijgelegen Stadionplein biedt diverse winkels en horecagelegenheden, waaronder Albert Heijn, Vlaamsch Broodhuys en STACH. Ook de Amstelveenseweg en de Marathonweg bieden een aantrekkelijke combinatie van speciaalzaken, cafés en restaurants. Voor een uitgebreid diner of een gezellige borrel zijn onder andere NENI Amsterdam en Café Carbòn bekende adressen in de omgeving. Liefhebbers van sport en ontspanning kunnen terecht bij het Olympisch Stadion, het Vondelpark en het Amsterdamse Bos. Ook de Schinkel en de groene omgeving van het Beatrixpark liggen op korte afstand. De bereikbaarheid is uitstekend. Diverse tram- en busverbindingen zorgen voor een goede aansluiting op de rest van de stad. Station Amsterdam Zuid en de Zuidas zijn eenvoudig per fiets bereikbaar, terwijl de ring A10 via de Amstelveenseweg binnen enkele minuten bereikbaar is per auto. Zo combineert deze locatie het aangename wonen in een karakteristieke Amsterdamse buurt met alle gemakken van de stad binnen handbereik.

Indeling:
Via de eigen entree wordt de hal bereikt, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken van het appartement. De sfeervolle woonkamer en suite vormt het hart van de woning en bestaat uit een royale voor- en achterkamer, de karakteristieke indeling zorgt voor een prettige scheiding tussen het zit- en eetgedeelte. De achterkamer is gericht op de tuin en vormt een fijne plek om uitgebreid te tafelen of rustig te ontspannen. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime keuken, met voldoende plek voor een eettafel en directe toegang tot de tuin. De tuin is gelegen op het noorden en biedt een fijne buitenruimte midden in de stad. De slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van het appartement. Centraal in de woning liggen de badkamer, voorzien van een ligbad en wastafel, en het separate toilet. Diverse vaste kasten bieden praktische bergruimte. De combinatie van de karakteristieke woonkamer en suite, de ruime keuken en de tuin maakt dit

Beschrijving

een appartement met een prettige indeling en volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak in te richten.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 1930;
- Woonoppervlakte circa 78 m² (meetrapport aanwezig);
- Erfpacht, canon afgekocht tot en met 15 november 2062;
- Energielabel C;
- Vaste projectnotaris, Schut van Os Notarissen in Amsterdam;
- Actieve Vereniging van Eigenaars, welke professioneel beheerd wordt door Alliantie VvE Diensten;
- Servicekosten van € 218,60 per maand voor de woning (begroting 2026).

Wat u verder moet weten:
- Verkoper verkoopt de woning voor eigen gebruik (of gebruik door eerstegraads familielid), welke persoon daar zijn/haar hoofdverblijf gaat hebben;
- Verkoper verkoopt met anti-speculatiebeding (niet verhuren noch verkopen gedurende een periode van 02 jaar);
- Het betreft een voormalige huurwoning van de Alliantie;
- Niet bewoning-, asbest en ouderdomsclausule van toepassing;
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor tot tekenen van de koopakte;
- Verkoper verkoopt niet aan een belegger of koper met meer onroerend goed op zijn naam;
- Oplevering per direct.

VOORRANGSREGELING DE ALLIANTIE
Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij een inschrijving geldig. Voor deze woning geldt een uiterste inschrijfdatum van dinsdag 24 november voor 12±00 uur.

Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de e-mail updates op de-

Beschrijving

alliantie.nl/ik-zoek geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs. Let op; voorrang betekent dat we met u als eerste in gesprek zullen gaan. We verkopen de woning niet onder de getaxeerde marktwaarde, en deze kan hoger zijn dan de vraagprijs.

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? Kijk op de-alliantie.nl/ik-zoek/voorrang-huurders. — en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Foto's













Foto's













Foto's













Foto's













Foto's

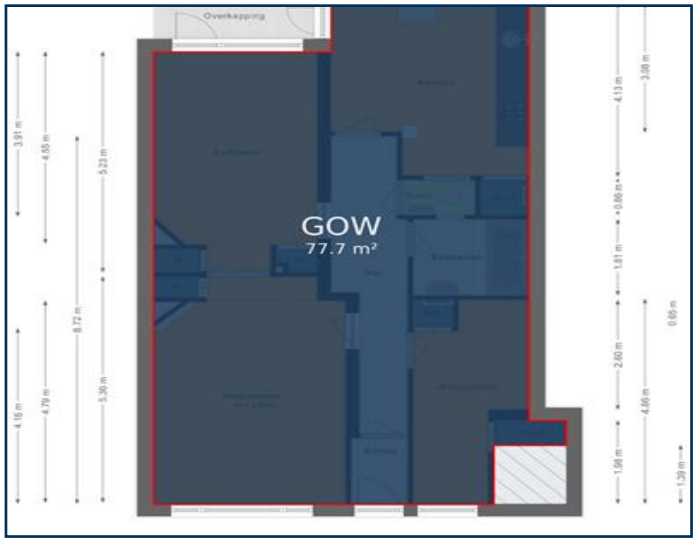






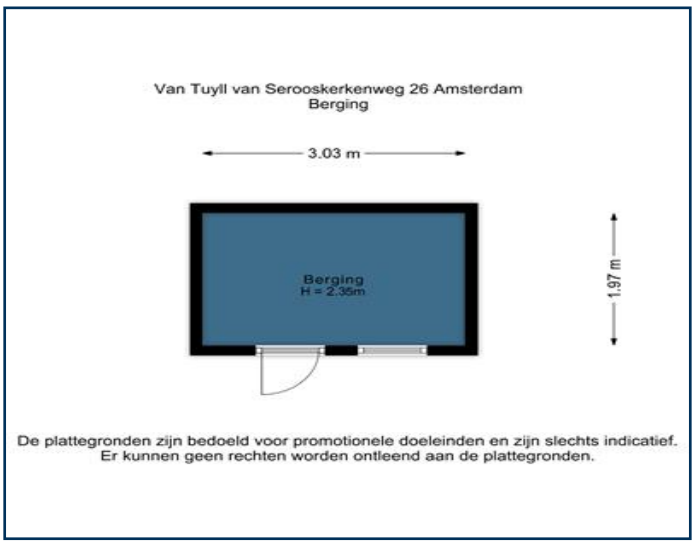






de Alliantie

Foto's


Van Tuyll van Serooskerkenweg 26 Amsterdam
Berging
3.03 m
Berging
H = 2.35m
1.97 m
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.


Van Tuyll van Serooskerkenweg 26 Amsterdam
Berging
3.03 m
GOEB
5.97 m²
ronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



Kenmerken

Vraagprijs	€ 645.000 kosten koper
Type	Portiekwoning
Bouwjaar	1930
Kamers	3
Slaapkamers	1
Woonoppervlakte	78 m^2
Woninginhoud	308 m^3

divers

26 eigendomsinformatie

kadaster

BETREFT
Amsterdam AB 2660 A8

UW REFERENTIE

GELEVERD OP
05-10-2026 - 15:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11255457022

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
05-10-2026 - 13:35

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
05-10-2026 - 13:35

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amsterdam AB 2660 A8 Kadastrale objectidentificatie: 011650266010008 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Locatie	Van Tuyll van Serooskerkenweg 26 1076 JL Amsterdam Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0363010000847920
Omschrijving	Wonen (appartement)
Vereniging van eigenaren	Vereniging Van Eigenaars Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48 te Amsterdam
Ontstaan uit	Amsterdam AB 247
Splitsingsakte	Hyp4 72142/185
Ingeschreven op	13-12-2017 om 09:00
Splitsingsakte	Hyp4 62449/44
Ingeschreven op	07-01-2013 om 09:08

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Amsterdam
Datum in werking	18-01-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88050/143 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 18-01-2024
Ingeschreven op	29-01-2024 om 11:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62449/44
Ingeschreven op	07-01-2013 om 09:08
Aanvullend stuk	Hyp4 72142/185
Ingeschreven op	13-12-2017 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 62449/44
Naam gerechtigde	Stichting de Alliantie
Adres	Jan van der Heijdenstr 36 1221 EJ HILVERSUM
Postadres	Postbus 105 1200 AC HILVERSUM
Statutaire zetel	HILVERSUM
KvK-nummer	39048769 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 2281/85 Utrecht Naamswijziging rechtspersoon

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

divers

26 erfpachtdetail

Samenvatting verberg

Dossiernummer	**EW1017/9**
Erfpacht uitgegeven	**16-11-1929**
Adres	**Van Tuyll van Serooskerkenweg 26**
Kadastrale aanduiding	**ASD23/AB/2660/A/8**
Aanvraagdatum overstap	**Geen**

Vastgoed verberg

Adres	**Van Tuyll van Serooskerkenweg 26**
Kadastrale aanduiding	**ASD23/AB/2660/A/8**

Juridisch verberg

Erfpacht uitgegeven	**16-11-1929**
Algemene bepaling	**AB2000 (voortdurend)**
Ingangsdatum	**16-11-2012**

Bijzondere bepalingen verberg

Bestemming	Oppervlakte
Wonen - Sociale huurwoning - Woning	0

Financieel verberg

Huidige periode: 16-11-2012 t/m 15-11-2062

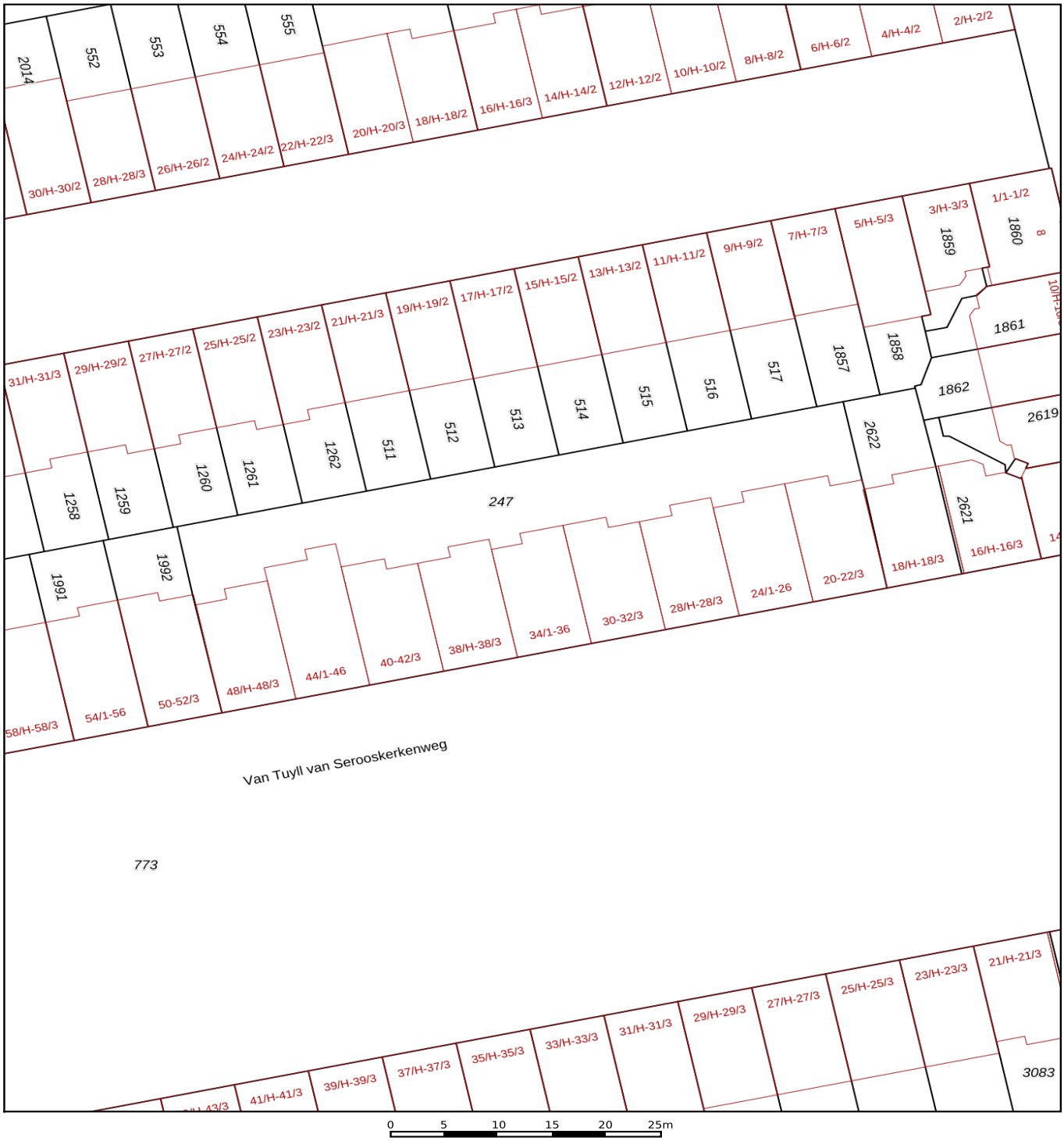
Betalingwijze	**AB2000 - afkoop**
Afgekocht	**Ja**
Canon ten tijde van afkoop	**€ 1.426,68**

divers

26 kadastrale informatie

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Amsterdam
Sectie	AB
Perceel	247

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

divers

Concept begroting 2027

Begroting 2027

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48

Begroting

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48, gevestigd te Amsterdam

Opbrengsten / Credit	2027 Concept begroting	2026 Begroting	Verschil	2025 Werkelijk
10. Ledenbijdrage	112.375,00	107.196,00	5.179,00	174.020,40
11. Overige ontvangsten	0,00	0,00	0,00	5.172,82
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**112.375,00**	**107.196,00**	**5.179,00**	**179.193,22**

Kosten / Debet	2027 Concept begroting	2026 Begroting	Verschil	2025 Werkelijk
12. Dotatie onderhoudsreserve	77.591,00	73.382,00	4.209,00	141.225,96
13. Niet planmatig onderhoud	15.000,00	15.000,00	0,00	6.220,53
14. Contract onderhoud	1.250,00	1.143,00	107,00	1.151,96
15. Verzekering	6.888,00	6.815,00	73,00	6.426,06
16. Verenigingskosten	10.681,00	10.056,00	625,00	11.080,83
17. Overige exploitatiekosten	965,00	800,00	165,00	887,49
18. Overige kosten	0,00	0,00	0,00	-1,77
19. Exploitatieresultaat	0,00	0,00	0,00	12.202,16
TOTAAL Kosten / Debet	**112.375,00**	**107.196,00**	**5.179,00**	**179.193,22**

Begroting

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48, gevestigd te Amsterdam
Toelichting op de begroting

	2027 Concept begroting	2026 Begroting	2025 Werkelijk
11. Overige ontvangsten			
Rente	0,00	0,00	5.172,82
Totaal	**0,00**	**0,00**	**5.172,82**
12. Dotatie onderhoudsreserve			
Dotatie reservefonds Algemeen	73.271,00	69.782,00	132.585,96
Dotatie reservefonds Trappenhuis	4.320,00	3.600,00	8.640,00
Totaal	**77.591,00**	**73.382,00**	**141.225,96**
13. Niet planmatig onderhoud			
Niet planmatig onderhoud	15.000,00	15.000,00	6.220,53
Totaal	**15.000,00**	**15.000,00**	**6.220,53**
14. Contract onderhoud			
Contract onderhoud	1.250,00	1.143,00	1.151,96
Totaal	**1.250,00**	**1.143,00**	**1.151,96**
15. Verzekering			
Verzekering	6.820,00	6.747,00	6.426,06
Verzekering uitbouw	68,00	68,00	0,00
Totaal	**6.888,00**	**6.815,00**	**6.426,06**
16. Verenigingskosten			
Vergaderkosten	0,00	0,00	1.256,84
Beheervergoeding	9.650,00	9.150,00	8.877,66
Beheervergoeding Bergingen	646,00	636,00	594,60
Bankkosten	385,00	270,00	351,73
Totaal	**10.681,00**	**10.056,00**	**11.080,83**
17. Overige exploitatiekosten			
Elektra	965,00	800,00	887,49
Totaal	**965,00**	**800,00**	**887,49**
18. Overige kosten			
Afrondingsverschil VvE bijdrage	0,00	0,00	-1,77
Totaal	**0,00**	**0,00**	**-1,77**

Begroting

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48, gevestigd te Amsterdam
Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Concept begroting

Bedragen te voldoen 1 maal per maand
Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

Eigenaar	*Appartementsrecht*	
[Eigenaar]	A-34 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 28 - 3 (Appartement)	231,58
	A-56 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	52,10
	A-57 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	37,07
	Totaal	320,75
[Eigenaar]	A-7 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 28-H (Appartement)	212,77
	Totaal	212,77
[Eigenaar]	A-52 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	37,07
	A-15 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 32 - 1 (Appartement)	239,10
	Totaal	276,17

Begroting

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48, gevestigd te Amsterdam
Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Concept begroting

Bedragen te voldoen 1 maal per maand
Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

Eigenaar	*Appartementsrecht*	
[Eigenaar]	A-36 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 22 - 3 (Appartement)	236,59
	A-9 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-H (Appartement)	227,80
	A-8 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 26 (Appartement)	227,80
	A-63 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	52,10
	A-62 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	22,03
	A-61 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	32,06
	A-60 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	37,07
	A-6 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 30 (Appartement)	227,80
	A-58 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	22,03
	A-55 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	22,03
	A-54 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	52,10
	A-53 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	22,03
	A-51 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	37,07
	A-50 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	52,10
	A-5 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 36 (Appartement)	227,80
	A-48 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	37,07
	A-47 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	52,10
	A-10 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 48 - 1 (Appartement)	231,58
	A-13 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 38 - 1 (Appartement)	231,58
	A-14 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 34 - 1 (Appartement)	239,10
	A-16 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 28 - 1 (Appartement)	231,58
	A-17 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 24 - 1 (Appartement)	239,10
	A-18 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 22 - 1 (Appartement)	239,10
	A-20 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 44 - 2 (Appartement)	236,59
	A-21 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 42 - 2 (Appartement)	236,59
	A-24 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 32 - 2 (Appartement)	236,59
	A-26 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 24 - 2 (Appartement)	236,59
	A-27 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 22 - 2 (Appartement)	236,59
	A-28 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 48 - 3 (Appartement)	231,58
	A-3 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 40 (Appartement)	227,80
	A-30 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 42 - 3 (Appartement)	236,59
	A-31 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 38 - 3 (Appartement)	231,58
	A-32 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 34 - 3 (Appartement)	236,59
	A-33 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 32 - 3 (Appartement)	236,59
	A-37 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	22,03
	A-38 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	52,10
	A-4 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 38-H (Appartement)	212,77
	A-40 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	22,03
	A-44 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	22,03
	A-45 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	52,10

Begroting

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48, gevestigd te Amsterdam
Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Concept begroting

Bedragen te voldoen 1 maal per maand
Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

Eigenaar	*Appartementsrecht*	
	Totaal	5.966,36
[Eigenaar]	A-12 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 42 - 1 (Appartement)	239,10
	A-43 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	37,07
	Totaal	276,17
[Eigenaar]	A-19 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 48 - 2 (Appartement)	231,58
	A-39 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	37,07
	Totaal	268,65
[Eigenaar]	A-25 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 28 - 2 (Appartement)	231,58
	Totaal	231,58
[Eigenaar]	A-49 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	22,03
	A-23 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 34 - 2 (Appartement)	236,59
	Totaal	258,62
[Eigenaar]	A-11 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 44 - 1 (Appartement)	239,10
	A-42 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	37,07
	Totaal	276,17
[Eigenaar]	A-1 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 48-H (Appartement)	212,77
	Totaal	212,77
[Eigenaar]	A-29 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 44 - 3 (Appartement)	236,59
	A-41 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	52,10
	Totaal	288,69
[Eigenaar]	A-59 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	52,10
	A-35 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 24 - 3 (Appartement)	236,59
	Totaal	288,69
[Eigenaar]	A-2 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 46 (Appartement)	233,47
	Totaal	233,47
[Eigenaar]	A-46 - Van Tuyll van Serooskerkenweg berging (Berging)	22,03
	A-22 - Van Tuyll van Serooskerkenweg 38 - 2 (Appartement)	231,58
	Totaal	253,61

Totaal begroting	9.364,47

divers

Concept jaarrekening 2025

Jaarrekening 2025

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48

Versie 21 mei 2026

Jaarrekening

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48, gevestigd te Amsterdam

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	**2025 balans**	**2024 balans**
1. Debiteuren	760,02	12.659,84
2. Overlopende posten	5.172,82	4.173,71
4. Liquide middelen	493.173,59	326.035,43
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	**499.106,43**	**342.868,98**

Passiva / Schulden / Credit	**2025 balans**	**2024 balans**
5. Exploitatieresultaat	12.202,16	-3.265,41
6. Onderhoudsreserve	486.844,44	347.670,94
Algemeen	402.198,47	271.664,97
Trappenhuis	84.645,97	76.005,97
7. Crediteuren	59,83	-1.536,55
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	**499.106,43**	**342.868,98**

Jaarrekening

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48, gevestigd te Amsterdam

Resultatenrekening

Opbrengsten / Credit	2025 Werkelijk	2025 Begroting	Verschil	2024 Werkelijk
10. Ledenbijdrage	174.020,40	174.016,00	4,40	103.860,12
11. Overige ontvangsten	5.172,82	0,00	5.172,82	7.310,10
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**179.193,22**	**174.016,00**	**5.177,22**	**111.170,22**

Kosten / Debet	2025 Werkelijk	2025 Begroting	Verschil	2024 Werkelijk
12. Dotatie onderhoudsreserve	141.225,96	141.226,00	-0,04	73.382,04
13. Niet planmatig onderhoud	6.220,53	15.000,00	-8.779,47	23.098,22
14. Contract onderhoud	1.151,96	1.018,00	133,96	1.061,91
15. Verzekering	6.426,06	6.319,00	107,06	6.069,36
16. Verenigingskosten	11.079,06	9.653,00	1.426,06	10.216,90
17. Overige exploitatiekosten	887,49	800,00	87,49	607,20
19. Exploitatieresultaat	12.202,16	0,00	12.202,16	-3.265,41
TOTAAL Kosten / Debet	**179.193,22**	**174.016,00**	**5.177,22**	**111.170,22**

Jaarrekening

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Balans	2025 Werkelijk	2024 Werkelijk
1. Debiteuren		
Achterstand	760,02	13.080,68
Voorstand	0,00	-420,84
Totaal	**760,02**	**12.659,84**
2. Overlopende posten		
Nog te ontvangen rente	5.172,82	4.173,71
Totaal	**5.172,82**	**4.173,71**
4. Liquide middelen		
ABN AMRO Spaarrekening	488.600,00	322.500,00
ABN AMRO Betaalrekening	4.573,59	3.535,43
Totaal	**493.173,59**	**326.035,43**
5. Exploitatieresultaat		
Nog te bestemmen exploitatieresultaat	12.202,16	-3.265,41
Totaal	**12.202,16**	**-3.265,41**

Specificatie: Algemeen - Reservefonds Algemeen	*Debet*	*Credit*
01-01-2025 Beginsaldo		271.664,97
30-04-2025 IF:20250346 - Actualisatie DMJOP	2.052,46	
Dotaties Reservefonds Algemeen		132.585,96
Totaal	**2.052,46**	**404.250,93**

Specificatie: Trappenhuis - Reservefonds Trappenhuis	*Debet*	*Credit*
01-01-2025 Beginsaldo		76.005,97
Dotaties Reservefonds Trappenhuis		8.640,00
Totaal		**84.645,97**

7. Crediteuren		
Crediteuren	59,83	-1.536,55
Totaal	**59,83**	**-1.536,55**

Jaarrekening

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Resultatenrekening	2025 Werkelijk	2025 Begroting	2024 Werkelijk
11. Overige ontvangsten			
Rente	5.172,82	0,00	6.160,10
Overige opbrengsten	0,00	0,00	1.150,00
Totaal	**5.172,82**	**0,00**	**7.310,10**
12. Dotatie onderhoudsreserve			
Dotatie reservefonds Algemeen	132.585,96	132.586,00	69.782,04
Dotatie reservefonds Trappenhuis	8.640,00	8.640,00	3.600,00
Totaal	**141.225,96**	**141.226,00**	**73.382,04**
13. Niet planmatig onderhoud			
Niet planmatig onderhoud	6.220,53	15.000,00	23.098,22
Totaal	**6.220,53**	**15.000,00**	**23.098,22**
14. Contract onderhoud			
Contract onderhoud	1.151,96	1.018,00	1.061,91
Totaal	**1.151,96**	**1.018,00**	**1.061,91**
15. Verzekering			
Verzekering	6.426,06	6.251,00	6.069,36
Verzekering uitbouw	0,00	68,00	0,00
Totaal	**6.426,06**	**6.319,00**	**6.069,36**
16. Verenigingskosten			
Vergaderkosten	1.256,84	0,00	0,00
Beheervergoeding	8.877,66	8.794,00	8.566,96
Beheervergoeding Bergingen	594,60	589,00	585,00
Bankkosten	351,73	270,00	261,36
Verenigingskosten Overig	0,00	0,00	802,23
Afrondingsverschil VvE bijdrage	-1,77	0,00	1,35
Totaal	**11.079,06**	**9.653,00**	**10.216,90**
17. Overige exploitatiekosten			
Elektra	887,49	800,00	607,20
Totaal	**887,49**	**800,00**	**607,20**

divers

Concept notulen extra ALV 26-11-2025

Notulen

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden woensdag 26 november 2025, aanvang 14:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 207; aantal stemmen vertegenwoordigd: 169 (81,64 procent)

1. Opening - Ter besluitvorming

De VvE coördinator Charlotte Molenaar opent de vergadering om 14:05 uur en bepaalt het quorum (aanwezige stemmen).
Namens de Alliantie Amsterdam is Xander van den Berg aanwezig als gevolmachtigde eigenaarvertegenwoordiger. De VvE coördinator heeft hiervan een volmacht formulier mogen ontvangen.

Het aantal stemmen is gehaald om alle agendapunten te kunnen behandelen.

De vergadering vindt online plaats.

Besluit:
De vergadering besluit unaniem dat de VvE coördinator de vergadering (technisch) voorzit en de vastgestelde vergaderstukken tekent.
De vergadering besluit unaniem dat de VvE coördinator de presentielijst tekent en dat deze en de volgende vergadering(en) online plaatsvinden.

2. Vaststellen agenda - Ter besluitvorming

De agenda staat op het VvE Portaal.

Besluit:
De vergadering besluit unaniem om de agenda vast te stellen.

3. Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering (ALV) - Ter besluitvorming

De notulen van de vorige ALV zijn na akkoord van het bestuur verstuurd naar de eigenaars en staan op het VvE Portaal. De notulen worden doorgenomen. De actiepunten zijn afgehandeld of staan op de agenda.

Besluit:
De vergadering stelt unaniem de notulen van de ALV van 19 maart 2025 vast.

4. Bestuur en commissies - Ter informatie

Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal personen en is voor onbepaalde tijd benoemd.

Het bestuur bestaat uit mevrouw Raets, de heer Bernelot en de Alliantie Amsterdam.

De kascommissie bestaat uit minimaal 2 personen en wordt jaarlijks benoemd. De jaarrekening moet worden gecontroleerd door een kascommissie. Bestuursleden mogen niet in de kascommissie. Als een complete kascommissie ontbreekt, is het advies om deze extern uit te besteden.

De kascommissie bestaat uit de heer Meuldijk en de heer Rijnsburger.
De kascommissie wordt jaarlijks benoemd; de laatste benoeming vond eerder dit jaar plaats tijdens de vergadering van 19 maart 2025.

De overige commissieleden zijn voor onbepaalde tijd benoemd.

De technische commissie bestaat uit mevrouw Raets, de heer Rijnsburger en de Alliantie Amsterdam.

6. Verzoek tot toestemming verbouwing - Ter besluitvorming

Familie Deuten-Schouten, eigenaar van Van Tuyll van Serooskerkenweg 42-1 , appartementsindex A-012 wil toestemming voor een verbouwing en heeft hiervoor documentatie aangeleverd.

VvE diensten is niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk voor de juistheid van de aangeleverde documentatie.

In overleg met het bestuur is vooraf toestemming gegeven, omdat de eigenaren anders hadden moeten wachten met hun verbouwing tot de eerstvolgende vergadering. Het bestuur heeft de aangeleverde stukken vooraf zorgvuldig bestudeerd en de toestemming voor de verbouwing goedgekeurd, onder de voorwaarde dat er een vaststellingsovereenkomst wordt opgesteld door Rijssenbeek Advocaten. Dit is inmiddels gebeurd. Na de officiële goedkeuring tijdens de vergadering zal de VSO namens het bestuur en de eigenaren worden ondertekend.

De VvE Coördinator vraagt aan de eigenaren om eventueel nadere toelichting te geven voor hun verzoek tot verbouwing.

Het bestuur geeft aan dat dit in de toekomst ook gewoon mogelijk is, zodat huidige of toekomstige eigenaren niet onnodig lang hoeven te wachten tot de eerstvolgende ALV om een besluit te kunnen nemen over een verzoek tot toestemming voor een verbouwing. Een andere mogelijkheid zou zijn om hiervoor een extra ALV te organiseren, maar dit brengt extra kosten met zich mee.

De VvE Coördinator geeft aan dat het fijn is dat het bestuur hiervoor openstaat, maar dat per verbouwingsverzoek altijd onderzocht moet worden of het mogelijk is om voorafgaand aan de ALV toestemming te verlenen. De aangeleverde documenten moeten dan wel volledig zijn. Het bestuur loopt wel het risico dat de toestemming vooraf wordt gegeven, terwijl tijdens de ALV het administratieve besluit niet wordt genomen. De VvE Coördinator benadrukt dat het bestuur zo'n situatie graag wil voorkomen.

De vergadering gaat akkoord met het verzoek tot verbouwing.

Besluit:
De vergadering besluit unaniem om toestemming te geven onder de voorwaarden in de vaststellingsovereenkomst en het bestuur te mandateren om de vaststellingsovereenkomst te ondertekenen voor de VvE.

7. Vaststellen duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) - Ter besluitvorming

In de vorige vergadering is besloten om een DMJOP op te laten stellen door Laan35. Het DMJOP is een richtlijn voor toekomstig onderhoud en verduurzaming en is de basis voor de begroting. Het DMJOP wordt vaststelling voorgelegd.

De VvE Coördinator geeft aan dat het om een plan gaat. Het is aan de vergadering om later het besluit te nemen om het planmatig onderhoud daadwerkelijk uit te voeren. Dit kan plaatsvinden in het opgenomen jaar, maar het kan ook worden vervroegd of uitgesteld. Vanuit de vergadering is er een vraag gesteld over de indexering. Het bestuur beantwoordt deze vraag.

Tijdens de vorige vergadering, gehouden op 19 maart 2025, heeft de vergadering besloten om een vervolgconsult te laten plaatsvinden met betrekking tot het planmatig onderhoud en de verduurzamingswerkzaamheden. Vanuit de Alliantie is een externe partij aangewezen, maar dit traject loopt nog en het consult moet nog worden uitgevoerd. Naar verwachting zal dit pas eind 2025 of begin 2026 plaatsvinden. Op basis van het consult en het advies zal het bestuur terugkoppeling geven aan de vergadering om hierover een besluit te nemen. Mogelijk moet het nieuwe DMJOP hierop worden aangepast.

Mevrouw Raets geeft aan dat volgens het nieuwe DMJOP het kozijn pas in 2027/2028 wordt vervangen, maar dat bij haar eigen woning het kozijn al echt aan vervanging toe is. Mogelijk kan het planmatig onderhoud daarom in twee fasen worden uitgevoerd. Dit moet verder onderzocht worden.

Besluit:
De vergadering besluit unaniem om het DMJOP met 14 april 2025 V2.1. vast te stellen.

8. Bespreken en vaststellen liquiditeitsprognose en begroting 2026 - Ter besluitvorming

Tijdens de vergadering van 19 maart 2025 is besloten om de begroting 2026 niet goed te keuren. Er ontstond een discussie over de financiële haalbaarheid van de voorgestelde begroting. Verschillende leden gaven aan dat de hoge VvE-bijdrage niet acceptabel was en stemden daarom niet in met de begroting 2026, die gebaseerd was op scenario 2.

Scenario 2 is in 2023 vastgesteld in de vergadering. Dit scenario heeft betrekking op het planmatig

onderhoud dat is gepland voor 2027. Om deze kosten te kunnen dekken, is toen besloten om vanaf 1 januari 2024 de VvE-bijdrage fors te verhogen en deze geleidelijk te laten stijgen tot 2027, zodat de reservefondsen toereikend genoeg zijn om het planmatig onderhoud uit te financieren.

Tijdens de vergadering van 19 maart 2025 is voorgesteld om eerst alternatieve financieringsmogelijkheden voor het planmatig onderhoud in 2027 te onderzoeken. Hiervoor is een extra COV-consult vereist. Nadat deze extra COV heeft plaatsgevonden, zal het bestuur opnieuw terugkoppeling geven aan de vergadering om een weloverwogen besluit te nemen over de beste financieringsopties voor het planmatig onderhoud in 2027.

Tot op heden heeft deze extra COV nog niet plaatsgevonden. Dit komt doordat de Alliantie binnen de VvE te maken heeft met EFG-labels en vanuit de overheid de opdracht heeft gekregen om deze labels energiezuiniger te maken. Omdat meerdere woningen binnen de VvE onder de Alliantie vallen, heeft de Alliantie voorgesteld een externe partij, Energiek Vastgoed, aan te wijzen om dit traject te begeleiden. De kosten hiervan worden volledig door de Alliantie gedragen. Het bestuur is hierover geïnformeerd en het traject met Energiek Vastgoed verloopt buiten de Alliantie VvE Diensten om. Zodra alle afspraken gemaakt zijn, zal het bestuur terugkeren naar de vergadering om te bespreken welke maatregelen en financieringsmogelijkheden het beste zijn voor het planmatig onderhoud in 2027.

Het bestuur heeft aangegeven dat zij per 1 januari 2026 de VvE-bijdrage willen verlagen. Dit omdat er gekozen zal worden voor alternatieve financieringsmogelijkheden voor het planmatig onderhoud in 2027 en het daarom niet langer nodig is om de bijdrage hoog te houden om voor te sparen. Het bestuur wil de dotatie aan de reservefondsen op het niveau van 2024 houden.

De VvE Coördinator heeft de administratie verzocht om de begroting 2026 hierop aan te passen. De aangepaste begroting 2026 en de bijbehorende liquiditeitsprognose zijn terug te vinden in de vergaderstukken.

Besluit:
De vergadering stelt unaniem de liquiditeitsprognose en de begroting 2026 vast.

9. Sluiting

De VvE Coördinator doet nog een rondvraag.

Mevrouw Raets stelt een vraag over het planmatig onderhoud van het trappenhuis. Dit staat ingepland voor 2027, maar is nu al aan vervanging toe. Mevrouw Raets wil graag alvast enkele offertes opvragen bij bekende partijen, zodat tijdens de eerstvolgende vergadering hier eventueel een besluit over kan worden genomen. De VvE Coördinator agendeert dit onderwerp voor de eerstvolgende ALV.

Vanuit de Alliantie wordt aan de overige bestuursleden een vraag gesteld over de opmerkingen in het nieuwe DMJOP. Het betreft het dak, waarbij geen sprake is van onprofessioneel loodreparatiewerk ook is er opgenomen dat de dakpannen zijn niet helemaal in goede staat zijn. Het bestuur geeft aan dat er onlangs wel onderhoudswerkzaamheden aan het dak hebben plaatsgevonden. De meeste dakpannen verkeren nog in goede staat; een paar moeten worden vervangen, maar niet alle dakpannen. Ook naar het loodwerk is gekeken, en hiervoor wordt later nog een prijsindexatie aangeleverd.

De VvE Coördinator bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbrengen sluit de vergadering om 14:41 uur.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48, gevestigd te Amsterdam

1. Opening - Ter besluitvorming

1.1

De vergadering besluit unaniem dat de VvE coördinator de vergadering (technisch) voorzit en de vastgestelde vergaderstukken tekent.
De vergadering besluit unaniem dat de VvE coördinator de presentielijst tekent en dat deze en de volgende vergadering(en) online plaatsvinden.

2. Vaststellen agenda - Ter besluitvorming

2.1

De vergadering besluit unaniem om de agenda vast te stellen.

3. Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering (ALV) - Ter besluitvorming

3.1

De vergadering stelt unaniem de notulen van de ALV van 19 maart 2025 vast.

6. Verzoek tot toestemming verbouwing - Ter besluitvorming

6.1

De vergadering besluit unaniem om toestemming te geven onder de voorwaarden in de vaststellingsovereenkomst en het bestuur te mandateren om de vaststellingsovereenkomst te ondertekenen voor de VvE.

7. Vaststellen duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) - Ter besluitvorming

7.1

De vergadering besluit unaniem om het DMJOP met 14 april 2025 V2.1. vast te stellen.

8. Bespreken en vaststellen liquiditeitsprognose en begroting 2026 - Ter besluitvorming

8.1

De vergadering stelt unaniem de liquiditeitsprognose en de begroting 2026 vast.

divers

Factuur Belfor KO 107158

BELFOR (Nederland) B.V.
WEESP

Hogeweyselaan 101
1382 JK WEESP

+(31) (0) 29 4416151

De Alliantie VvE Diensten
Postbus 1178
1200 BD HILVERSUM

Objectgegevens
VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48
M.J. van Sint Annaland
Van Tuyll van Serooskerkenweg 30
1076 JL AMSTERDAM

Klantreferentie	ION901991394 / M900065420
Schadenummer	70163 - 1946

Kostenopgave 107158

Debiteurnummer	Projectnummer	Datum	Pagina
112935	B2404906/01	8 juli 2025 / S.S. Karatas	1/2

			in EUR
Herstelwerkzaamheden n.a.v. lekdetectie rapport			
Bouwkundige medewerker - Openstaande aansluititngen tussen de passtukken en kozijnen dichten - Gat in de achtergevel schuinonder het raamkozijn van de keuken dichten - Niet geheel aansluitende raamrubbers van de kozijn in de achtergevel herstellen - Niet correct ventilerende kruiprruimte, doordat de ventilatieroosters dichtzitten openen - Losgelaten lekdorpel en kitwerk onder het raamkozijn herstellen - Damp openfolie, isolatie en damp dichte folie en gipsplaat aanbrengen - Deur afschilderen	36	uren	2.277,00
Materiaal	1	Post	196,35
Buskosten	2,5	dag	337,50
Totaal Herstelwerkzaamheden n.a.v. lekdetectie rap			**2.810,85**
Herstel kruipluik			
Bouwkundigmedewerker	6	uren	379,50
Materiaalkosten	1	Post	114,00
Transport			3.304,35

				in EUR
Transport				3.304,35
Buskosten medewerker(s)	0,5	dag		67,50
Totaal Herstel kruipluik				**561,00**
Overige kosten				
Projectmanager - Opname, werkvoorbereiding, calculatie en projectbegeleiding	9	uren		809,55
KOALAB onderzoek	1	Post		425,00
Dossier en administratiekosten	1	Keer		62,50
AK - Winst en Risico - CAR (11%)	1	Post		513,58
Totaal Overige kosten				**1.810,63**
Totaalbedrag (excl. BTW)				5.182,48
BTW 21 % van 5.182,48				1.088,32
Totaalbedrag (incl. BTW)			**EUR**	**6.270,80**

Met vriendelijke groeten,

Samet Karatas
Projectmanager

divers

Funderingsrisico onderzoek van Van Tuyll van Serooskerkenweg 26

FUNDERINGSATTEST

Over deze woning

Adres
Van Tuyll van Serooskerkenweg 26
1076JL Amsterdam

Pand Identificatienummer
0363100012077353

Funderingstype
Paal hout

Bouwjaar
1930

Wijze van vaststelling
Bewijs (archief of Fundermaps)

Woningtype
Appartement

Gekoppeld object
Naburig object - Paal hout

Opnamedetails

Uitvoerder
Dragan Simunovic

NAFO-ID
149058137-25-068

Uitvoerende organisatie
Homekeur

NAFO-rekenkernversie
3.0

Datum opname
21 oktober 2026

Onderzoeksmethode
Fase 0 Funderingsrisico onderzoek

Afmeldorganisatie
VastgoedNederland

Toegepaste richtlijn
KCAF (Quickscan)

Uitkomst Fase 0 - Funderingsrisico Onderzoek

Laag risico	Midden risico	Hoog risico
Geen actie		

Uitkomst: Geen actie

Uit het uitgevoerde Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek blijkt dat er geen directe signalen aanwezig zijn die wijzen op funderingsproblemen of een verhoogd risico op schade. Dit betekent dat er op dit moment geen vervolgacties noodzakelijk zijn.

Feitelijke waarnemingen

Risico-indicatie vanuit Fundermaps	Gering

Verificatiegegevens

	Nr.	Omschrijving	Uitkomst
Fundering	101	Scheuren in funderingsbalk	Niet (deels) waarneembaar
Gevels en kozijnen	121	Niet-funderingsgerelateerde scheurvorming	Geen
	122	Funderingsgerel. scheurvorming > 3mm.	Nee
	123	Zichtbaar herstelde scheurvorming	Nee
	125	Scheurvorming tot onder het maaiveld	Nee
	130	Kozijn/sparingen staan uit de haak	Nee
	131	Gevel wijkt van kozijnen	Nee
	132	Deuren/ramen klemmen a.g.v. scheefstand	Nee
	133	Deuren/ramen vallen dicht a.g.v. scheefstand	Nee
	134	Horizontale scheefstand cf. KCAF richtlijn	Nihil
	135	Verticale scheefstand cf. KCAF richtlijn	Nihil
	136	Afwijkend gevelgedrag gekoppelde objecten	Geen
Vloeren/kruipruimte	141	Uitgevlakte vloer standaard bouwlaag	Nee
	142	Aflopende vloer 1e BL conform KCAF richtlijn	Nihil
	144	Scheuren in kelder	N.v.t.
Interieur; Muren, kozijnen en deuren	161	Scheurvorming binnen cf. KCAF richtlijn	Geen
	162	Deuren klemmen, vallen dicht of niet haaks	Nee
Meewegende bevindingen	201	Relevante omgevingsfactoren	Geen
	203	Eerder F-onderzoek of F-herstel aan object	Onbekend
	204	Funderingsgerelateerde monitoring	Geen
	206	Bomen nabij object met effect op fundering	Nee
	207	Pandverzakking	Onbekend
	208	Gevellijn aangrenzende objecten gegolfd	Nee
	209	Vergelijkbare gebreken in rest van bouwblok	Nee
Aanvullende bevindingen	301	Ligt de woning aan een dijk	Nee
	302	Risico-indicatie vanuit Fundermaps	Gering
	303	Eerder F-onderzoek of F-herstel in omgeving	Onbekend
	304	Recent gestucte buitengevels	N.v.t.
	305	Recent gestucte binnen- of voorzetwanden	Nee

TOELICHTING BIJ FUNDERINGSATTEST

Registratienummer: 106721, datum registratie 22 oktober 2026



Adres
Van Tuyll van
Serooskerkenweg 26
1076JL Amsterdam

Bouwjaar
1930

Woningtype
Appartement

Funderingstype
Paal hout

Wijze van vaststelling
Bewijs (archief of Fundermaps)

Funderingstype
Vastgesteld
Houten palen

Grondwaterniveau
3.58

Funderingsherstel
Onbekend

Uitvoerende organisatie

Het onderzoek is uitgevoerd door:

Homekeur
Gieterijstraat 40
2984 AB Ridderkerk

Contactgegevens
info@homekeur.nl

Voor inhoudelijke toelichting of vragen over de resultaten van dit onderzoek kan rechtstreeks contact worden opgenomen met de uitvoerende organisatie.

Inleiding

Deze bijlage onderbouwt het funderingsattest dat is afgegeven door en geregistreerd bij VastgoedNederland en Fundermaps.
Het attest en deze bijlage vormen het resultaat van een Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek, uitgevoerd door de hieronder vermelde uitvoerende organisatie. Het onderzoek is geregistreerd en verwerkt via de Fundon-opnametool, waarin de op de NAFO-methodiek gebaseerde rekenkern is geïntegreerd. De opgenomen gegevens, metingen en uitkomsten zijn hierna weergegeven als technische onderbouwing van het attest.
De meting is een momentopname die de feitelijke situatie weergeeft op het moment van onderzoek.

Richtlijn KCAF

Voor de vaststelling van de mogelijke funderingsrisico's is in de NAFO methodiek de "KCAF Richtlijn Fundering onder gebouwen" toegepast. Het resultaat van de QuickScan is conform het addendum "Aanvullend onderzoek volgens de KCAF QuickScan-richtlijn".

Inhoudsopgave

Uitkomst Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek

Onderbouwing resultaten en bevindingen

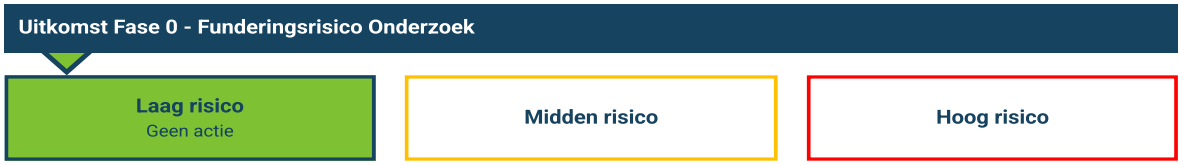
- Bepalende bevindingen
- Meewegende bevindingen
- Aanvullende bevindingen

Metingen

Integratie KCAF Quickscan

Toelichting bij het funderingsattest

Uitkomst Fase 0 - Funderingsrisico Onderzoek



Toelichtingen over de uitkomsten en NAFO-methodiek vindt u op pagina 3 en verder.

Uitkomst: Geen actie

Uit het uitgevoerde Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek blijkt dat er geen directe signalen aanwezig zijn die wijzen op funderingsproblemen of een verhoogd risico op schade. Dit betekent dat er op dit moment geen vervolgacties noodzakelijk zijn.

Handelingsperspectief

Het is altijd raadzaam periodiek een visuele controle uit te voeren op scheurvorming, scheefstand en verzakkingen. Wanneer afwijkingen worden vastgesteld of twijfel bestaat over de ontwikkeling van de risico's, kan een herhaalonderzoek Fase 0 worden uitgevoerd. Indien signalen ontstaan die wijzen op een mogelijk probleem met de fundering, verdient het aanbeveling tijdig een geautoriseerd deskundige in te schakelen voor nadere beoordeling.

Onafhankelijk advies en vervolg

De in het attest en deze toelichting opgenomen aanbevelingen vormen een leidraad voor de vervolgstappen die noodzakelijk zijn. De opdrachtgever kan daarbij zelf bepalen welke deskundige partij het vervolgonderzoek of herstel uitvoert. Het is van belang dat deze partij aantoonbaar gespecialiseerd is in funderingsonderzoek. Dit geldt vanzelf ook voor een vervolg bij het herstellen van de fundering. Het funderingsattest vormt de basis voor verdere besluitvorming, maar de te ondernemen acties zijn afhankelijk van de specifieke omstandigheden en risico’s die in dit onderzoek naar voren zijn gekomen.

Updates bij vervolgonderzoek

Indien naar aanleiding van dit attest vervolgacties worden ondernomen, zoals herhaling van het Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek, monitoring met peilbouten of een Fase 1- of Fase 2-onderzoek, kunnen deze gegevens worden toegevoegd aan het dossier. Op basis van geverifieerde en geregistreerde meldingen wordt het funderingsattest geactualiseerd. Daarmee blijft het attest actueel en betrouwbaar en biedt het een solide basis voor weloverwogen besluitvorming en het waarborgen van de funderingskwaliteit.

Bepalende bevindingen

Toelichting

De bepalende bevindingen vormen de kern van het Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek. Het betreft directe signalen die een duidelijke indicatie kunnen geven van de actuele funderingsconditie. Deze bevindingen zijn gebaseerd op visuele inspecties en objectieve metingen van onder andere scheurvorming in gevels, horizontale en verticale scheefstand en de vlakheid van vloeren.
Omdat deze waarnemingen fysiek zijn vastgesteld aan het object, wegen zij zwaar mee in de risicobeoordeling. Waar relevant zijn de beoordelingscriteria conform de KCAF-richtlijn toegepast, zodat de beoordeling uniform en reproduceerbaar plaatsvindt.

Er zijn geen bepalende bevindingen vastgesteld die van invloed zijn.

Meewegende bevindingen

Toelichting

Naast de bepalende bevindingen worden ook factoren meegenomen die de funderingsconditie indirect kunnen beïnvloeden, van invloed zijn geweest of een duidelijke signaalfunctie hebben. Deze factoren hebben niet altijd een direct of onmiddellijk effect, maar kunnen op korte of langere termijn de stabiliteit van de fundering beïnvloeden. Meewegende bevindingen betreffen onder meer omgevings- en achtergrondfactoren, zoals de aanwezigheid van bomen in de directe nabijheid, eerder uitgevoerd funderingsonderzoek of herstel, nabijgelegen bouwactiviteiten en recente of lopende werkzaamheden in de openbare ruimte. Deze omstandigheden kunnen de bodemgesteldheid of het belastingsniveau rond het object veranderen en worden daarom betrokken in de risicobeoordeling.

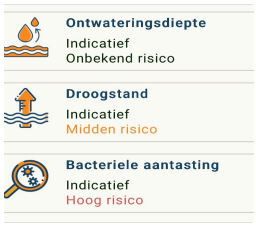
Er zijn geen meewegende bevindingen vastgesteld die van invloed zijn.

Aanvullende bevindingen

Toelichting

Aanvullende bevindingen dragen bij aan de volledigheid van de beoordeling, maar hebben geen directe invloed op de stabiliteit van de fundering. Deze bevindingen zijn gebaseerd op contextuele gegevens, aanvullende waarnemingen of informatie van derden.
Hoewel zij in de weging een beperkte rol spelen, zijn aanvullende bevindingen relevant om een volledig beeld te verkrijgen en om risicosignalen in de juiste context te plaatsen.

Risico-indicatie vanuit Fundermaps



Tijdens het onderzoek blijkt uit data-analyse van de externe data-bron(nen) dat de kans op een mogelijk risico met betrekking tot fundering gering is.

Gering

Metingen

Uitgevoerde metingen

In het Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek zijn metingen uitgevoerd die een kwantitatief beeld geven van scheefstand en vervorming van het object. Het betreft:

- Horizontale scheefstand en lintvoegmetingen, ter bepaling van rotatie en afwijkingen in gevels.
- Verticale scheefstand en loodmetingen, ter vaststelling van uit het lood staan van gevels en wanden.
- Vloerveldmetingen, ter bepaling van de vlakheid en zettingsverschillen van vloeren.

De resultaten zijn vastgelegd in waarden en grafische weergaven, met aanduiding van de meetlocaties. Deze metingen vormen een primaire input voor de risicobeoordeling en sluiten aan bij de beoordelingscriteria conform de KCAF-richtlijn.

Lintvoegmeting

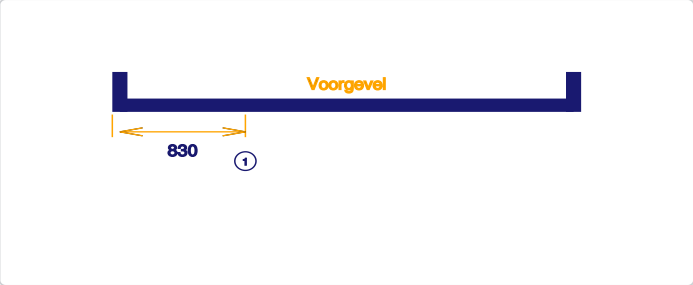


Meting	Lengte	Waarde	Rotatie	
1	4463	-8	1 : 558	

Toelichting lintvoegmeting

De lintvoegmeting geeft inzicht in mogelijke rotaties of vervormingen van de gevel. Hierbij is de hoogte van de lintvoegen op meerdere punten gemeten, van links naar rechts langs de gevel.
De meetwaarden zijn weergegeven in millimeters (mm). De gele pijl geeft de onderlinge afstand tussen de meetpunten aan. Op basis van het hoogteverschil tussen de punten ten opzichte van hun afstand wordt de rotatie berekend (hoogteverschil gedeeld door lengte).

Loodmeting



Meting	Lengte	Waarde	Rotatie	
1	2115	3	1 : 705	

Toelichting loodmeting

De loodmeting is uitgevoerd om de verticale stand van de gevel te beoordelen. Hierbij is met behulp van een laser of waterpas gemeten of de gevel over de hoogte uit het lood staat.
De meetwaarden zijn weergegeven in millimeters (mm) en geven de horizontale afwijking ten opzichte van een verticale lijn weer. De meting is uitgevoerd van boven naar beneden en geeft bij een positieve of negatieve waarde aan of de gevel naar voren of achteren helt.

Integratie KCAF Quickscan

Toelichting

De QuickScan Funderingsrisico (hierna QuickScan) is een methodiek gebaseerd op de KCAF-richtlijn "Funderingen onder gebouwen". Dit gebeurt op basis van een buitenopname van scheuren in de gevel, scheefstandsmetingen en eventueel pandzakkingsgegevens. De uitkomsten van de QuickScan kunnen alleen een risico inschatting geven. Dit resulteert in een risicobeoordeling van "laag", "midden" en "hoog" risico.

Relatie met Fase 0

In het Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek is de Quickscan volledig geïntegreerd. De Quickscan vormt daarmee een vast onderdeel van de bredere door de NAFO ontwikkelde methodiek voor het Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek. Dit onderzoek is naast de buitenopname ook uitgebreid met aanvullende waarnemingen, metingen en contextuele gegevens. Zowel in het Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek, als in de Quickscan worden de beoordelingscriteria voor scheuren, scheefstand en pandzakking onverkort toegepast zoals in de toegepaste KCAF-richtlijn beschreven.

Ongewogen risicobeoordeling

In onderstaande tabel zijn de meetresultaten en de risicobeoordeling op basis van de KCAF-Richtlijn, zonder verdere weging onverkort weergegeven. Deze richtlijn laat ruimte voor een andere uitkomst als extra informatie, metingen of beoordeling van de inspecteur daar aanleiding toe geeft.

Adres	Scheur	Lintvoegmeting	Loodmeting	Pandzakking	Beoordeling
Van Tuyll van Serooskerkenweg 26, Amsterdam	Geen	Nihil	Nihil	Onbekend	**Laag**

Uitkomst Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek

	Uitkomst
De uitkomst van een Fase 0 is gebaseerd op extra waarnemingen en/of beoordeling van de inspecteur. Dit gewogen eindoordeel kan, conform de KCAF-richtlijn, afwijken van de ongewogen risicobeoordeling. Dit is bij Fase 0 een geïntegreerd onderdeel en in deze uitkomst meegenomen.	**Laag**

Beoordelingscriteria

Beoordeling scheuren

De beoordelingscriteria voor de classificatie van scheuren worden uitgevoerd conform de KCAF-richtlijn, paragraaf 2.

Scheuren (in mm)	Benaming
0	Geen
0 - 0,5	Zeer klein
0,5 - 1	Klein
1 - 3	Matig
> 3	Groot

Beoordeling metingen

De beoordelingscriteria voor scheefstanden bij lintvoeg- en loodmetingen worden uitgevoerd conform de KCAF-richtlijn, paragraaf 2.

Rotatie	Schadetypering	Benaming
< 1:300	Geen	Nihil
1:300 - 1:200	Architectonisch	Klein
1:200 - 1:100	Architectonisch	Matig
1:100 - 1:75	Constructief	Groot
> 1:75	Constructief	Zeer groot

Toelichting bij het funderingsattest

Over dit document

Dit document is de technische bijlage bij het funderingsattest dat wordt afgegeven en verstrekt door VastgoedNederland. Het attest en deze bijlage zijn automatisch gegenereerd met de Fundon-opnametool, waarin de op de NAFO-methodiek gebaseerde rekenkern is geïntegreerd.

Methodische basis

Het funderingsrisico is vastgesteld op basis van het Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek conform de NAFO-methodiek. De rekenkern van de NAFO-methodiek verwerkt de door de uitvoerder vastgelegde waarnemingen en metingen tot een gestandaardiseerde risicoscore en classificatie. Voor de beoordelingscriteria is de KCAF richtlijn toegepast. De beoordeling van de uitkomsten vindt plaats volgens het 'Aanvullend onderzoek volgens de KCAF QuickScan-richtlijn'. Voor de volledigheid is de uitkomst van de KCAF Quickscan geïntegreerd in de toelichting.

Rollen en verantwoordelijkheden

VastgoedNederland geeft, als onafhankelijke brancheorganisatie, het funderingsattest uit en beheert de rekenkern, het attestformat en de uitgifteprocedure.
De uitvoerende organisatie voert het Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek uit en is verantwoordelijk voor de opname, de metingen, de dossiervorming en alle ingevoerde gegevens in de Fundon-app t.b.v. de NAFO rekenkern. Het onderzoek wordt uitgevoerd door uitvoerders die geautoriseerd zijn voor de NAFO-methodiek en aangesloten zijn bij het Gilde Bouwkundigen van VastgoedNederland.
De Fundon-app ondersteunt de gegevensinvoer, genereert de rapportage en roept daarbij de rekenkern aan. NAFO heeft de methodiek en de rekenkern ontwikkeld, maar speelt geen rol in de objectinspectie of dataverzameling en is niet verantwoordelijk voor onjuiste of ontbrekende invoerdata.

Reikwijdte

Het Fase 0 – Funderingsrisico onderzoek betreft een niet-destructief en feitelijk onderzoek op objectniveau. Het betreft een risicobeoordeling die is gebaseerd op visuele opnames, relevante metingen zoals scheefstand en vlakheid, en contextuele factoren die tijdens de opname zijn vastgesteld. De classificatie en het handelingsperspectief hebben betrekking op dit specifieke object en gelden op de onderzoeksdatum, waarbij wordt aangesloten op de terminologie en richtlijnen van het KCAF.

Beperkingen

Het funderingsattest en de toelichting vormen een momentopname en bieden geen garantie voor toekomstige ontwikkelingen in de funderingsconditie. De resultaten zijn afhankelijk van de volledigheid van de beschikbare gegevens en de tijdens de opname vastgelegde waarnemingen. Omgevingsinvloeden na de onderzoeksdatum kunnen gevolgen hebben voor de funderingsconditie.
Het onderzoek vervangt geen volledig funderingsonderzoek, maar biedt wel inzicht in het risico op verminderd functioneren van de fundering. Hiermee wordt bepaald of verder (Fase 1 of Fase 2) funderingsonderzoek noodzakelijk is.

Disclaimer en aansprakelijkheid

De inhoud van het funderingsattest wordt automatisch gegenereerd door de rekenkern op basis van de door de uitvoerder ingevoerde gegevens. De uitvoerende organisatie is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de invoer en de meetgegevens. VastgoedNederland verstrekt het funderingsattest in de vorm zoals in dit document beschreven en dit vormt geen garantie of verzekering.

Versie en herleidbaarheid

In het funderingsattest en de toelichting worden het attest-ID, de registratiedatum, het objectadres, de onderzoeksdatum en de gebruikte rekenkern- en methodiekversie vermeld. Verwijzingen naar onderliggende meettabellen en beoordelingscriteria conform KCAF richtlijn zijn opgenomen in deze toelichting (pagina 7).

divers

Kasverklaring boekjaar 2025

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 2
Postbus 1178
1200 BD HILVERSUM

Betreft	: Verklaring van de kascontrole voor: VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48
Datum	: 25 juni 2026
Kenmerk	: ALLIANTIE/ALLIANTIE
Behandeld door	: A.C. Rijnsburger
Telefoonnummer	:
VvE	: VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48, gevestigd te Amsterdam

Geachte eigenaar,

Hierbij het door ons gegeven advies over de kascontrole.

Afgegeven door kascommissieleden: De heer A.C. Rijnsburger

De kascommissie van: Vereniging van Eigenaars Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48 te Amsterdam verklaart dat zij de jaarrekening 2025 heeft gecontroleerd.
De kascommissie adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening 2025 .

Mocht u aanvullende vragen hebben, dan ontvangen wij deze graag.

Met vriendelijke groet,

De heer A.C. Rijnsburger

divers

Liquiditeitsprognose_begroting_2027

LIQUIDITEITSPROGNOSE
CONCEPT
BEGROTING
2027

Vereniging van Eigenaren
1946
Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48
te Amsterdam

PROGNOSE RESERVEFONDS(EN) 2027 - 'VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48 te Amsterdam'

	%
V&T (ex.btw)	6,00%
indexatie	3,00%

Reservefonds(en): Algemeen
Trappenhuis

Duurzaamheid

jaar MJOP	2025

Reservefonds **Algemeen**

Jaar	Beginsaldo	(bijdr. stijg.%)	(gem.bijdr. app/mnd)	Storting	Extra storting	Uitgaven conf. (D)MJOP	Uitgaven conf (D)MJOP +indexatie	Onvoorzien	Uitgaven V&T	Totaal uitgaven +indexatie +Onvoorzien +V&T	Eindsaldo
2026	79.106,76	0,00%	342,07	69.782,00	0,00	2.095,00	2.158,00	0,00	130,00	2.288,00	146.600,76
2027	146.600,76	5,00%	359,17	73.271,00	0,00	192.687,00	204.422,00	0,00	12.266,00	216.688,00	3.183,76
2028	3.183,76	5,00%	377,13	76.935,00	800.000,00	745.712,00	814.860,00	0,00	48.892,00	863.752,00	16.366,76
2029	16.366,76	-45,00%	207,42	42.314,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.680,76
2030	58.680,76	5,00%	217,79	44.430,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.110,76
2031	103.110,76	5,00%	228,69	46.652,00	0,00	3.804,00	4.543,00	0,00	273,00	4.816,00	144.946,76
2032	144.946,76	5,00%	240,12	48.985,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	193.931,76
2033	193.931,76	5,00%	252,13	51.434,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	245.365,76
2034	245.365,76	5,00%	264,74	54.006,00	0,00	80.240,00	104.696,00	0,00	6.282,00	110.978,00	188.393,76
2035	188.393,76	5,00%	277,97	56.706,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	245.099,76
2036	245.099,76	5,00%	291,87	59.541,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	304.640,76
2037	304.640,76	5,00%	306,46	62.518,00	0,00	3.804,00	5.424,00	0,00	326,00	5.750,00	361.408,76
2038	361.408,76	5,00%	321,78	65.644,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	427.052,76
2039	427.052,76	5,00%	337,87	68.926,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	495.978,76
2040	495.978,76	5,00%	354,76	72.372,00	0,00	184.381,00	267.260,00	0,00	17.236,00	304.496,00	263.854,76
2041	263.854,76	5,00%	372,50	75.991,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	339.845,76
2042	339.845,76	5,00%	391,13	79.791,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	419.636,76
2043	419.636,76	5,00%	410,69	83.781,00	0,00	3.804,00	6.477,00	0,00	389,00	6.866,00	496.551,76
2044	496.551,76	5,00%	431,23	87.970,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	584.521,76
2045	584.521,76	5,00%	452,79	92.369,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	676.890,76
2046	676.890,76	5,00%	475,43	96.987,00	0,00	98.577,00	183.383,00	0,00	11.003,00	194.386,00	579.491,76
2047	579.491,76	5,00%	499,20	101.836,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	681.327,76
2048	681.327,76	5,00%	524,16	106.928,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	788.255,76
2049	788.255,76	5,00%	550,36	112.274,00	0,00	3.804,00	7.733,00	0,00	464,00	8.197,00	892.332,76
2050	892.332,76	5,00%	577,88	117.888,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.010.220,76
2051	1.010.220,76	5,00%	606,77	123.782,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.134.002,76
2052	1.134.002,76	5,00%	637,11	129.971,00	0,00	529.920,00	1.177.106,00	0,00	70.627,00	1.247.733,00	16.240,76
2053	16.240,76	5,00%	668,97	136.470,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.710,76

Reservefonds **Trappenhuis**

Jaar	Beginsaldo	(bijdr. stijg.%)	(gem.bijdr. app/mnd)	Storting	Extra storting	Uitgaven conf. (D)MJOP	Uitgaven conf (D)MJOP +indexatie	Onvoorzien	Uitgaven V&T	Totaal uitgaven +indexatie +Onvoorzien +V&T	Eindsaldo
2026	9.153,20	0,00%	17,65	3.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.753,20
2027	12.753,20	20,00%	21,18	4.320,00	60.000,00	62.302,00	66.097,00	0,00	3.966,00	70.063,00	7.010,20
2028	7.010,20	5,00%	22,24	4.536,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.546,20
2029	11.546,20	5,00%	23,35	4.763,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.309,20
2030	16.309,20	5,00%	24,51	5.001,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.310,20
2031	21.310,20	5,00%	25,74	5.251,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.561,20
2032	26.561,20	5,00%	27,03	5.514,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.075,20
2033	32.075,20	5,00%	28,38	5.790,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.865,20
2034	37.865,20	5,00%	29,80	6.080,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.945,20
2035	43.945,20	5,00%	31,29	6.384,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.329,20
2036	50.329,20	5,00%	32,86	6.703,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.032,20
2037	57.032,20	5,00%	34,50	7.038,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64.070,20
2038	64.070,20	5,00%	36,23	7.390,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71.460,20
2039	71.460,20	5,00%	38,04	7.760,00	0,00	47.566,00	71.948,00	0,00	4.317,00	76.265,00	2.955,20
2040	2.955,20	5,00%	39,94	8.148,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.103,20
2041	11.103,20	5,00%	41,94	8.555,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.658,20
2042	19.658,20	5,00%	44,03	8.983,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.641,20
2043	28.641,20	5,00%	46,24	9.432,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.073,20
2044	38.073,20	5,00%	48,55	9.904,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.977,20
2045	47.977,20	5,00%	50,98	10.399,00	0,00	4.889,00	8.831,00	0,00	530,00	9.361,00	49.015,20
2046	49.015,20	5,00%	53,52	10.919,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.934,20
2047	59.934,20	5,00%	56,20	11.465,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71.399,20
2048	0,00	5,00%	59,01	12.038,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.038,00
2049	12.038,00	5,00%	61,96	12.640,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.678,00
2050	24.678,00	5,00%	65,06	13.272,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.950,00
2051	37.950,00	5,00%	68,31	13.936,00	85.000,00	57.413,00	123.817,00	0,00	7.430,00	131.247,00	5.639,00
2052	5.639,00	5,00%	71,73	14.633,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.272,00
2053	20.272,00	5,00%	75,32	15.365,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.637,00

	%
V&T (ex.btw)	6,00%
indexatie	3,00%

Reservefonds(en): Algemeen
Trappenhuis

Duurzaamheid

Jaar MJOP	2025

Reservefonds		***Duurzaamheid***								**Totaal uitgaven**		
Jaar	**Beginsaldo**	*(bijdr. stijg.%)*	*(gem.bijdr. app/mnd)*	**Storting**	**Extra storting**	**Uitgaven conf. (D)MJOP**	**Uitgaven conf (D)MJOP +indexatie**	**Onvoorzien**	**Uitgaven V&T**	**+indexatie +Onvoorzien +V&T**	**Eindsaldo**
2026	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2027	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2028	0,00	2,50%	0,00	0,00	361.790,00	312.347,00	341.311,00	0,00	20.479,00	361.790,00	0,00
2029	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2030	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2031	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2032	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2033	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2034	0,00	2,50%	0,00	0,00	88.268,00	63.820,00	83.271,00	0,00	4.997,00	88.268,00	0,00
2035	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2036	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Deze prognose is gemaakt op basis van de door de VvE aangeleverde gegevens. De prognose is een momentopname.
De in deze liquiditeitsprognose opgenomen stelposten zijn indicatieve ramingen. Werkelijke kosten kunnen zowel in negatieve als in positieve zin afwijken door afwijkende berekeningsmethoden of staffelbedragen. De prognose dient uitsluitend als hulpmiddel voor de financiële planning en besluitvorming.
De Alliantie VvE Diensten kan niet aansprakelijk worden gesteld voor deze prognose.

divers

notulen 26-06-2026

Notulen

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning), gehouden maandag 29 juni 2026, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 207; aantal stemmen vertegenwoordigd: 179 (86,47 procent)

1. Opening - Ter besluitvorming

De VvE-coördinator, Riaaz Burnett van de Alliantie VvE diensten, opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Hij stelt zichzelf voor als vervanger gedurende deze vergadering van mevrouw Charlotte Molenaar, die de organisatie heeft verlaten. De nieuwe VvE-coördinator, mevrouw Wende Hulsteijn, is eveneens aanwezig en zal het beheer van de VvE overnemen.

Namens Stichting de Alliantie is de eigenaarvertegenwoordiger, de heer X.R. van den Berg, aanwezig. Hij vertegenwoordigt de huurwoningen binnen de VvE. Van de Alliantie is een verklaring ontvangen dat de aanwezige eigenaarvertegenwoordiger rechtsgeldig bij de vergadering aanwezig is en besluiten neemt.

Besluit:
- De vergadering besluit unaniem dat de VvE-coördinator de vergadering (technisch) voorzit en de vastgestelde vergaderstukken tekent.

Actiepunt: Vergaderstukken ondertekenen

2. Vaststellen agenda - Ter besluitvorming

De vergadering besluit de agendapunten 7, 8 en 9 gezamenlijk te behandelen, aangezien deze inhoudelijk met elkaar samenhangen. De agenda staat op het VvE-portaal.

Besluit:
- De vergadering besluit unaniem om de agenda vast te stellen.

3. Ingekomen stukken en mededelingen - Ter informatie

De ingekomen stukken en mededelingen worden behandeld.

(Brand)veiligheid
Verwezen wordt naar de bijlage en de website van de VvE Belang en de Alliantie. Gemeenten handhaven mogelijk. Het bestuur heeft de taak om ervoor te zorgen dat er zich in gemeenschappelijke verkeersruimten waardoor een vluchtroute loopt geen objecten aanwezig zijn die het vluchten belemmeren en/of geen brandgevaarlijke objecten aanwezig zijn. Eigenaars die de eisen van het bestuur niet opvolgen zijn verantwoordelijk.

Taxatie
Het gebouw moet regelmatig worden getaxeerd. Het taxatierapport is 6 jaar geldig. Verzekeraars bieden soms voor 10 jaar garantie tegen onderverzekering. Een geldig taxatierapport is verplicht en geen vergaderbesluit. De VvE coördinator zorgt voor een hertaxatie als het rapport verloopt en voor de aantekening van het nieuwe taxatierapport op de verzekeringspolis. Huidige taxatierapport dateert uit 2025.

Vakantieverhuur/ shortstay
Vakantieverhuur of shortstay is zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan als een appartementsrecht de bestemming wonen heeft. Als in het splitsingsreglement een verbodsbepaling is opgenomen, mag de woning sowieso niet kortdurend worden verhuurd.

Overig
Verwezen wordt naar de website van VvE diensten over flora en fauna en de QR-codes. Op de website van VvE diensten staat ook de door eigenaars die verhuren in te vullen gebruikersverklaring.

4. Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering (ALV) - Ter besluitvorming

De notulen van de vorige ALV zijn na akkoord van het bestuur verstuurd naar de eigenaars en staan op het VvE Portaal. De notulen worden doorgenomen. De actiepunten zijn afgehandeld of staan op de agenda.

Besluit:
- De vergadering stelt unaniem de notulen van de extra algemene ledenvergadering van 26 november 2025 vast.

5. Vaststellen jaarrekening 2025 - Ter besluitvorming

De jaarrekening 2025 wordt besproken. Er is een positief exploitatieresultaat gerealiseerd van € 12.202,16.

De VvE Coördinator draagt het woord over aan de kascommissie voor een nadere toelichting op de kascontrole en afgegeven kasverklaring. De kascommissie adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening 2025.

Besluit:
- De vergadering stelt unaniem de jaarrekening 2025 van € 499.106,43 met een positief exploitatieresultaat van € 12.202,16 vast, déchargeert het bestuur en besluit om het resultaat per kostenverdeelsleutel toe te voegen aan het betreffende reservefonds.

6. Bestuur en commissies - Ter besluitvorming

Het bestuur bestaat uit mevrouw Raets, de heer Bernelot en de Alliantie Amsterdam en blijft ongewijzigd.

De kascommissie De heer Meuldijk stelt zich niet opnieuw beschikbaar als lid van de kascommissie. De heer Deuten en de heer Rijnsburger stellen zich beschikbaar als kandidaat voor de kascommissie. De vergadering benoemt de heer Deuten en de heer Rijnsburger als leden van de kascommissie voor het komende boekjaar.

De technische commissie bestaat uit mevrouw Raets, de heer Rijnsburger en de Alliantie Amsterdam en blijft ongewijzigd.

Besluit:
- De vergadering besluit de heer Deuten en de heer Rijnsburger te benoemen als leden van de kascommissie voor het komende boekjaar.

Actiepunt: Kascommissie aanpassen

.

7. Energiek Vastgoed Consult Onderhoud & Verduurzaming - Ter besluitvorming

De Alliantie bezit binnen de VvE enkele appartementen met een energielabel E, F of G. Vanuit de overheid heeft De Alliantie de opdracht gekregen deze woningen energiezuiniger te maken. Energiek Vastgoed heeft daarom verschillende scenario's uitgewerkt voor de combinatie van toekomstig onderhoud en verduurzaming.

De vergadering kiest voor verdere uitwerking van scenario NWF. Dit scenario gaat uit van het isoleren van de vlieringvloer en het vervangen van de kozijnen door kunststof kozijnen met HR++-glas. Uitgangspunt is dat hiervoor geen eenmalige extra bijdrage aan de eigenaren wordt gevraagd. Energiek Vastgoed onderzoekt de financieringsmogelijkheden, waaronder een lening bij het Nationaal Warmtefonds, en start met de verdere voorbereidingen en het aanvragen van offertes.

De definitieve offertes, financiële gevolgen en financieringsmogelijkheden worden tijdens een extra ALV in het najaar ter besluitvorming aan de vergadering voorgelegd.

Besluit:
De vergadering besluit unaniem:
- scenario NWF, als uitgangspunt verder te laten uitwerken;
- Energiek Vastgoed opdracht te geven de voorbereidingen te starten en offertes aan te vragen;

- uit te gaan van financiering zonder eenmalige extra bijdrage van de eigenaren;
- de mogelijkheden en financiële gevolgen van financiering door middel van een lening te laten onderzoeken;
- de offertes en het definitieve financieringsvoorstel tijdens een extra ALV in het najaar ter besluitvorming voor te leggen.

8. (Duurzaam) Meerjarenonderhoudsplan ((D)MJOP) - Ter informatie

Het (D)MJOP is reeds besproken bij agendapunt 7.

9. Kozijnen - Ter besluitvorming

Mevrouw Raets licht toe dat de mogelijkheid om het planmatig onderhoud in twee fasen uit te voeren, vanwege de slechte staat van de kozijnen bij meerdere woningen, is meegenomen in het verduurzamingstraject. Dit is besproken bij agendapunt 7.

Besluit:
- Het voorstel om akkoord te gaan met de uitvoering van het planmatig onderhoud kozijnen wordt niet in stemming gebracht.

10. Offerte trappenhuis - Ter besluitvorming

Tijdens de vorige vergadering heeft het bestuur aangegeven een vrijblijvende offerte bij een andere partij op te vragen voor het planmatig onderhoud van het trappenhuis. Het bestuur heeft eerder aangegeven dat de urgentie om het planmatig onderhoud in de trappenhuizen zo spoedig mogelijk uit te voeren, is toegenomen. Inmiddels is er in verschillende trappenhuizen sprake van achterstallig onderhoud, waarbij meerdere onderdelen van de trapbekleding zijn losgeraakt. Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties.

Het bestuur legt uit dat er offertes zijn opgevraagd en dat de bedragen ongeveer €75.000 euro zijn. De VvE-coördinator adviseert om een mandaat te geven aan het bestuur om het trappenhuis te onderhouden. Om onverwachte kosten mee te nemen in het mandaat, stelt hij voor om een mandaat van €85.000 euro af te geven.

Besluit:
- De vergadering gaat akkoord met een mandaat van €85.000 aan het bestuur voor het planmatig onderhoud van het trappenhuis.

Actiepunt: Bestuur rond offerte fase af en laat PO uitvoeren

11. Toestemmingsverzoek doorvoer mechanische ventilatie de Alliantie Woningbouwcoöperatie - Ter besluitvorming

Er wordt een toelichting gegeven op de inhoud en aanleiding van de overeenkomst betreffende het aanbrengen van individuele mechanische ventilatiesystemen in de appartementen van Stichting de Alliantie. De overeenkomst voorziet erin dat de doorvoeren ten behoeve van de individuele mechanische ventilatie van de appartementsrechten die in eigendom zijn van de Alliantie door gemeenschappelijke bouwdelen toegestaan wordt, waarbij de Alliantie en het bestuur gezamenlijk de vaststellingsovereenkomst ondertekenen waarin van toepassing zijnde voorwaarden worden vastgelegd. Het bestuur wordt hier door de vergadering toe gemachtigd.

Besluit:
De vergadering besluit unaniem:
- Om toestemming te geven aan de Alliantie Woningbouwverenging voor het aanbrengen van doorvoeren ten behoeve van individuele mechanische ventilatie in haar huurwoningen;
- Om mandaat te verstrekken aan het bestuur om de aanpak en voorwaarden vast te leggen in een vaststellingsovereenkomst alvorens gestart wordt met de werkzaamheden.

12. Offerte Belfor - Ter besluitvorming

De woning aan de Van Tuyll van Serooskerkenweg 30 kampt met diverse gebreken, zowel binnen de woning (privégrond) als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw. De woning is eigendom van de

Alliantie, die verschillende herstelwerkzaamheden heeft laten uitvoeren.

In 2025 heeft firma Belfor een lekdetectie uitgevoerd. Op basis van deze lekdetectie zijn vervolgens diverse herstelwerkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen van de VvE uitgevoerd. Firma Belfor heeft hiervoor een offerte uitgebracht van € 6.270,80 inclusief btw (prijspeil 2025). De factuur wordt volledig aan de VvE gefactureerd, waarvan 50% wordt doorbelast aan de Alliantie. Het bestuur heeft vanwege de overlast voor de bewoner akkoord gegeven op deze offerte.

De vergadering wordt gevraagd hierover met terugwerkende kracht een administratief akkoord te geven.

Besluit:
De vergadering besluit unaniem:
- Met terugwerkende kracht in te stemmen met de opdracht aan Belfor voor lekdetectie en herstelwerkzaamheden voor € 6.270,80 incl. btw, de kosten uit het reservefonds onderhoudsreserve te betalen en mandaat te geven aan het bestuur en VvE diensten om de betaling te doen.

Actiepunt: Ondertekenen en opsturen offerte

.

13. Bespreken en vaststellen liquiditeitsprognose en begroting 2027 - Ter besluitvorming
De liquiditeitsprognose en begroting zijn toegelicht en ter vaststelling voorgelegd. De maandelijkse VvE-bijdrage wordt berekend volgens de breukdelen in de splitsingsakte en gaat in per 1 januari 2027.

Begroting 2027
De kosten van de begroting 2027 zijn geïndexeerd op basis van de door de leverancier aangeleverde gegevens. Voor posten waarvoor geen informatie van leveranciers is ontvangen, is uitgegaan van een jaarlijkse indexatie van 5% van 2025 naar 2026, gevolgd door een aanvullende indexatie van 3,5% van 2026 naar 2027.

Liquiditeitsprognose:
De financiële administratie heeft een nieuwe liquiditeitsprognose opgesteld. De vergadering merkt op dat het beginsaldo 2026 onjuist is opgenomen. Beginsaldo reservefonds algemeen 2026 is € 402.198,47 en beginsaldo reservefonds trappenhuis 2026 is € 76.005,97. De liquiditeitsprognose wordt onder voorbehoud van correctie van het beginsaldo goedgekeurd. Na deze correctie geldt de liquiditeitsprognose als vastgesteld.

Besluit:
- De vergadering stelt unaniem de begroting 2027 vast met een begrotingstotaal van € 112.375,00 en stemt in met de liquiditeitsprognose, onder voorbehoud van correctie van het beginsaldo 2026. Het beginsaldo wordt gecorrigeerd naar € 402.198,47 voor het reservefonds algemeen en € 76.005,97 voor het reservefonds trappenhuis. Na verwerking van deze correctie geldt de liquiditeitsprognose als vastgesteld.

Actiepunt: Corrigeer het beginsaldo 2026 in de liquiditeitsprognose

Corrigeer het beginsaldo 2026 in de liquiditeitsprognose naar € 402.198,47 (reservefonds algemeen) en € 76.005,97 (reservefonds trappenhuis) en verstrek de aangepaste liquiditeitsprognose.

14. Verzoek tot toestemming verbouwing Van Tuyll van Serooskerkenweg 32-1 - Ter besluitvorming
De heer Coppelmans, eigenaar van Van Tuyll van Serooskerkenweg 32-1 (appartementsindex A-015), heeft eerder van het bestuur toestemming gekregen voor het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden. De benodigde documentatie is destijds aangeleverd. De VvE-coördinator geeft het woord aan de heer Coppelmans, die de uitgevoerde renovatiewerkzaamheden kort toelicht. De heer Coppelmans merkt op dat het aanvraagproces veel tijd heeft gekost en door hem als frustrerend is ervaren.

De vergadering wordt gevraagd met terugwerkende kracht een administratief besluit te nemen om de reeds goedgekeurde renovatiewerkzaamheden aan Van Tuyll van Serooskerkenweg 32-1 formeel goed te keuren.

Besluit:
- De vergadering besluit unaniem met terugwerkende kracht goedkeuring te verlenen aan de renovatiewerkzaamheden aan Van Tuyll van Serooskerkenweg 32-1.

15. Verzoek tot toestemming verbouwing Van Tuyll van Serooskerkenweg 38-2 - Ter besluitvorming

De familie Van Manen/Zoutenbier, eigenaar van Van Tuyll van Serooskerkenweg 38-2 (appartementsindex A-022), heeft het bestuur verzocht om toestemming voor renovatiewerkzaamheden, waaronder het verplaatsen van de cv-ketel naar de balkonkast. De benodigde documentatie is vooraf aangeleverd. Op basis hiervan heeft het bestuur toestemming verleend, waarna de werkzaamheden zijn gestart. De VvE-coördinator geeft het woord aan de heer Zoutenbier, die de voorgenomen werkzaamheden kort toelicht.

Aan de verleende toestemming is de voorwaarde verbonden dat een vaststellingsovereenkomst (VSO) wordt afgesloten, waarin afspraken worden vastgelegd over aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden. Ten tijde van de vergadering is deze overeenkomst nog niet opgesteld. Gezien de reeds gestarte werkzaamheden acht de vergadering het van belang dat de VSO op korte termijn wordt afgerond.

VvE Diensten biedt aan de vaststellingsovereenkomst door Rijssenbeek te laten opstellen voor een bedrag van € 1.058,75 inclusief btw. Deze kosten komen voor rekening van de eigenaar. Naar aanleiding hiervan ontstaat discussie over de mogelijkheid om de overeenkomst door een andere partij te laten opstellen. Het staat de eigenaar/ VvE vrij hiervoor zelf een partij te benaderen, mits de overeenkomst voldoet aan de door de VvE gestelde voorwaarden.

De heer Van Deuten geeft aan dat bij de verbouwing van vorig jaar reeds een vaststellingsovereenkomst is opgesteld. Hij stelt voor deze overeenkomst als basis te gebruiken voor een standaardmodel voor de VvE, dat bij toekomstige verbouwingen kan worden aangepast aan de betreffende situatie. De vergadering kan zich in dit voorstel vinden.

Besluit:
- *De vergadering besluit unaniem met terugwerkende kracht goedkeuring te verlenen aan de renovatiewerkzaamheden aan Van Tuyll van Serooskerkenweg 38-2.*

Actiepunt: Eigenaar Van Tuyll van Serooskerkenweg 38-2 levert de ondertekende vaststellingsovereenkomst (VSO) aan

16. Wet kwaliteit incassodienstverlening (Wki) - Ter besluitvorming

De Wet kwaliteit incassodienstverlening (WKI) is op 1 april 2024 in werking getreden en heeft als doel de kwaliteit, transparantie en betrouwbaarheid van incassodiensten te verbeteren.

De wet stelt strengere eisen aan incassobureaus die namens anderen geld innen bij consumenten of kleine ondernemers. Alleen partijen die zijn ingeschreven in het Landelijk Register Incassodienstverlening (LRID) mogen nog incassowerkzaamheden uitvoeren. Zij moeten voldoen aan eisen op het gebied van vakbekwaamheid, integriteit, zorgvuldige communicatie en transparante kosten.

Voor VvE's betekent dit dat zij bij het uitbesteden van incasso's (bijvoorbeeld achterstallige bijdragen van leden) alleen mogen samenwerken met geregistreerde en gecertificeerde incassodienstverleners. Dit biedt meer zekerheid over een professionele en eerlijke behandeling van debiteuren.

VvE Diensten heeft zich officieel geregistreerd bij het LRID in het kader van de Wet Kwaliteit Incassodienstverlening (WKI) en werkt samen met VDSH– Incasso en Gerechtsdeurwaarders. Door deze registratie voldoet VvE Diensten aan de wettelijke richtlijnen en blijft zij bevoegd om de incassoprocedures namens de Vereniging van Eigenaars uit te voeren. Voor de VvE betekent dit dat het bestaande incassotraject, met een kleine wijziging in de incassoprocedure, kan worden voortgezet.

Besluit:
- *De vergadering stelt unaniem de doorlopende machtiging incassomaatregelen vast.*

17. Sluiting

De vergadervoorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng, de bestuurs- en commissieleden voor hun vrijwillige en onbezoldigde inzet voor de VvE en sluit de vergadering om 21:28.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48, gevestigd te Amsterdam

1. Opening - Ter besluitvorming

1.1

- De vergadering besluit unaniem dat de VvE-coördinator de vergadering (technisch) voorzit en de vastgestelde vergaderstukken tekent.

2. Vaststellen agenda - Ter besluitvorming

2.1

- De vergadering besluit unaniem om de agenda vast te stellen.

4. Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering (ALV) - Ter besluitvorming

4.1

- De vergadering stelt unaniem de notulen van de extra algemene ledenvergadering van 26 november 2025 vast.

5. Vaststellen jaarrekening 2025 - Ter besluitvorming

5.1

- De vergadering stelt unaniem de jaarrekening 2025 van € 499.106,43 met een positief exploitatieresultaat van € 12.202,16 vast, déchargeert het bestuur en besluit om het resultaat per kostenverdeelsleutel toe te voegen aan het betreffende reservefonds.

6. Bestuur en commissies - Ter besluitvorming

6.1

- De vergadering besluit de heer Deuten en de heer Rijnsburger te benoemen als leden van de kascommissie voor het komende boekjaar.

7. Energiek Vastgoed Consult Onderhoud & Verduurzaming - Ter besluitvorming

7.1

De vergadering besluit unaniem:
- scenario NWF, als uitgangspunt verder te laten uitwerken;
- Energiek Vastgoed opdracht te geven de voorbereidingen te starten en offertes aan te vragen;
- uit te gaan van financiering zonder eenmalige extra bijdrage van de eigenaren;
- de mogelijkheden en financiële gevolgen van financiering door middel van een lening te laten onderzoeken;
- de offertes en het definitieve financieringsvoorstel tijdens een extra ALV in het najaar ter besluitvorming voor te leggen.

9. Kozijnen - Ter besluitvorming

9.1

- Het voorstel om akkoord te gaan met de uitvoering van het planmatig onderhoud kozijnen wordt niet in stemming gebracht.

10. Offerte trappenhuis - Ter besluitvorming

10.1

- De vergadering gaat akkoord met een mandaat van €85.000 aan het bestuur voor het planmatig onderhoud van het trappenhuis.

11. Toestemmingsverzoek doorvoer mechanische ventilatie de Alliantie Woningbouwcoöperatie - Ter besluitvorming

11.1

De vergadering besluit unaniem:
- Om toestemming te geven aan de Alliantie Woningbouwverenging voor het aanbrengen van doorvoeren ten behoeve van individuele mechanische ventilatie in haar huurwoningen;
- Om mandaat te verstrekken aan het bestuur om de aanpak en voorwaarden vast te leggen in een vaststellingsovereenkomst alvorens gestart wordt met de werkzaamheden.

12. Offerte Belfor - Ter besluitvorming

12.1

De vergadering besluit unaniem:
- Met terugwerkende kracht in te stemmen met de opdracht aan Belfor voor lekdetectie en herstelwerkzaamheden voor € 6.270,80 incl. btw, de kosten uit het reservefonds onderhoudsreserve te betalen en mandaat te geven aan het bestuur en VvE diensten om de betaling te doen.

13. Bespreken en vaststellen liquiditeitsprognose en begroting 2027 - Ter besluitvorming

13.1

- De vergadering stelt unaniem de begroting 2027 vast met een begrotingstotaal van € 112.375,00 en stemt in met de liquiditeitsprognose, onder voorbehoud van correctie van het beginsaldo 2026. Het beginsaldo wordt gecorrigeerd naar € 402.198,47 voor het reservefonds algemeen en € 76.005,97 voor het reservefonds trappenhuis. Na verwerking van deze correctie geldt de liquiditeitsprognose als vastgesteld.

14. Verzoek tot toestemming verbouwing Van Tuyll van Serooskerkenweg 32-1 - Ter besluitvorming

14.1

- De vergadering besluit unaniem met terugwerkende kracht goedkeuring te verlenen aan de renovatiewerkzaamheden aan Van Tuyll van Serooskerkenweg 32-1.

15. Verzoek tot toestemming verbouwing Van Tuyll van Serooskerkenweg 38-2 - Ter besluitvorming

15.1

- De vergadering besluit unaniem met terugwerkende kracht goedkeuring te verlenen aan de renovatiewerkzaamheden aan Van Tuyll van Serooskerkenweg 38-2.

16. Wet kwaliteit incassodienstverlening (Wki) - Ter besluitvorming

16.1

- De vergadering stelt unaniem de doorlopende machtiging incassomaatregelen vast.

Actiepuntenlijst

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48, gevestigd te Amsterdam

Bestuur rond offerte fase af en laat PO uitvoeren
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 juli 2026
Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Corrigeer het beginsaldo 2026 in de liquiditeitsprognose
Corrigeer het beginsaldo 2026 in de liquiditeitsprognose naar € 402.198,47 (reservefonds algemeen) en € 76.005,97 (reservefonds trappenhuis) en verstrek de aangepaste liquiditeitsprognose.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 juli 2026
Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Robbert Koopman)

Eigenaar Van Tuyll van Serooskerkenweg 38-2 levert de ondertekende vaststellingsovereenkomst (VSO) aan
Status: Vastgelegd

Kascommissie aanpassen
.
Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 27 juli 2026
Behandeld door: Wende Hulsteijn (medewerker kantoor)

Ondertekenen en opsturen offerte
.
Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 27 juli 2026
Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Wende Hulsteijn)

Vergaderstukken ondertekenen
Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 27 juli 2026
Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Wende Hulsteijn)

divers

Notulen extra ALV 26-11-2025, vastgesteld 29-06-2026

Notulen

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden woensdag 26 november 2025, aanvang 14:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 207; aantal stemmen vertegenwoordigd: 169 (81,64 procent)

1. Opening - Ter besluitvorming

De VvE coördinator Charlotte Molenaar opent de vergadering om 14:05 uur en bepaalt het quorum (aanwezige stemmen).
Namens de Alliantie Amsterdam is Xander van den Berg aanwezig als gevolmachtigde eigenaarvertegenwoordiger. De VvE coördinator heeft hiervan een volmacht formulier mogen ontvangen.

Het aantal stemmen is gehaald om alle agendapunten te kunnen behandelen.

De vergadering vindt online plaats.

Besluit:
De vergadering besluit unaniem dat de VvE coördinator de vergadering (technisch) voorzit en de vastgestelde vergaderstukken tekent.
De vergadering besluit unaniem dat de VvE coördinator de presentielijst tekent en dat deze en de volgende vergadering(en) online plaatsvinden.

2. Vaststellen agenda - Ter besluitvorming

De agenda staat op het VvE Portaal.

Besluit:
De vergadering besluit unaniem om de agenda vast te stellen.

3. Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering (ALV) - Ter besluitvorming

De notulen van de vorige ALV zijn na akkoord van het bestuur verstuurd naar de eigenaars en staan op het VvE Portaal. De notulen worden doorgenomen. De actiepunten zijn afgehandeld of staan op de agenda.

Besluit:
De vergadering stelt unaniem de notulen van de ALV van 19 maart 2025 vast.

4. Bestuur en commissies - Ter informatie

Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal personen en is voor onbepaalde tijd benoemd.

Het bestuur bestaat uit mevrouw Raets, de heer Bernelot en de Alliantie Amsterdam.

De kascommissie bestaat uit minimaal 2 personen en wordt jaarlijks benoemd. De jaarrekening moet worden gecontroleerd door een kascommissie. Bestuursleden mogen niet in de kascommissie. Als een complete kascommissie ontbreekt, is het advies om deze extern uit te besteden.

De kascommissie bestaat uit de heer Meuldijk en de heer Rijnsburger.
De kascommissie wordt jaarlijks benoemd; de laatste benoeming vond eerder dit jaar plaats tijdens de vergadering van 19 maart 2025.

De overige commissieleden zijn voor onbepaalde tijd benoemd.

De technische commissie bestaat uit mevrouw Raets, de heer Rijnsburger en de Alliantie Amsterdam.

6. Verzoek tot toestemming verbouwing - Ter besluitvorming

Familie Deuten-Schouten, eigenaar van Van Tuyll van Serooskerkenweg 42-1 , appartementsindex A-012 wil toestemming voor een verbouwing en heeft hiervoor documentatie aangeleverd.

VvE diensten is niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk voor de juistheid van de aangeleverde documentatie.

In overleg met het bestuur is vooraf toestemming gegeven, omdat de eigenaren anders hadden moeten wachten met hun verbouwing tot de eerstvolgende vergadering. Het bestuur heeft de aangeleverde stukken vooraf zorgvuldig bestudeerd en de toestemming voor de verbouwing goedgekeurd, onder de voorwaarde dat er een vaststellingsovereenkomst wordt opgesteld door Rijssenbeek Advocaten. Dit is inmiddels gebeurd. Na de officiële goedkeuring tijdens de vergadering zal de VSO namens het bestuur en de eigenaren worden ondertekend.

De VvE Coördinator vraagt aan de eigenaren om eventueel nadere toelichting te geven voor hun verzoek tot verbouwing.

Het bestuur geeft aan dat dit in de toekomst ook gewoon mogelijk is, zodat huidige of toekomstige eigenaren niet onnodig lang hoeven te wachten tot de eerstvolgende ALV om een besluit te kunnen nemen over een verzoek tot toestemming voor een verbouwing. Een andere mogelijkheid zou zijn om hiervoor een extra ALV te organiseren, maar dit brengt extra kosten met zich mee.

De VvE Coördinator geeft aan dat het fijn is dat het bestuur hiervoor openstaat, maar dat per verbouwingsverzoek altijd onderzocht moet worden of het mogelijk is om voorafgaand aan de ALV toestemming te verlenen. De aangeleverde documenten moeten dan wel volledig zijn. Het bestuur loopt wel het risico dat de toestemming vooraf wordt gegeven, terwijl tijdens de ALV het administratieve besluit niet wordt genomen. De VvE Coördinator benadrukt dat het bestuur zo'n situatie graag wil voorkomen.

De vergadering gaat akkoord met het verzoek tot verbouwing.

Besluit:
De vergadering besluit unaniem om toestemming te geven onder de voorwaarden in de vaststellingsovereenkomst en het bestuur te mandateren om de vaststellingsovereenkomst te ondertekenen voor de VvE.

7. Vaststellen duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) - Ter besluitvorming

In de vorige vergadering is besloten om een DMJOP op te laten stellen door Laan35. Het DMJOP is een richtlijn voor toekomstig onderhoud en verduurzaming en is de basis voor de begroting. Het DMJOP wordt vaststelling voorgelegd.

De VvE Coördinator geeft aan dat het om een plan gaat. Het is aan de vergadering om later het besluit te nemen om het planmatig onderhoud daadwerkelijk uit te voeren. Dit kan plaatsvinden in het opgenomen jaar, maar het kan ook worden vervroegd of uitgesteld. Vanuit de vergadering is er een vraag gesteld over de indexering. Het bestuur beantwoordt deze vraag.

Tijdens de vorige vergadering, gehouden op 19 maart 2025, heeft de vergadering besloten om een vervolgconsult te laten plaatsvinden met betrekking tot het planmatig onderhoud en de verduurzamingswerkzaamheden. Vanuit de Alliantie is een externe partij aangewezen, maar dit traject loopt nog en het consult moet nog worden uitgevoerd. Naar verwachting zal dit pas eind 2025 of begin 2026 plaatsvinden. Op basis van het consult en het advies zal het bestuur terugkoppeling geven aan de vergadering om hierover een besluit te nemen. Mogelijk moet het nieuwe DMJOP hierop worden aangepast.

Mevrouw Raets geeft aan dat volgens het nieuwe DMJOP het kozijn pas in 2027/2028 wordt vervangen, maar dat bij haar eigen woning het kozijn al echt aan vervanging toe is. Mogelijk kan het planmatig onderhoud daarom in twee fasen worden uitgevoerd. Dit moet verder onderzocht worden.

Besluit:
De vergadering besluit unaniem om het DMJOP met 14 april 2025 V2.1. vast te stellen.

8. Bespreken en vaststellen liquiditeitsprognose en begroting 2026 - Ter besluitvorming

Tijdens de vergadering van 19 maart 2025 is besloten om de begroting 2026 niet goed te keuren. Er ontstond een discussie over de financiële haalbaarheid van de voorgestelde begroting. Verschillende leden gaven aan dat de hoge VvE-bijdrage niet acceptabel was en stemden daarom niet in met de begroting 2026, die gebaseerd was op scenario 2.

Scenario 2 is in 2023 vastgesteld in de vergadering. Dit scenario heeft betrekking op het planmatig

onderhoud dat is gepland voor 2027. Om deze kosten te kunnen dekken, is toen besloten om vanaf 1 januari 2024 de VvE-bijdrage fors te verhogen en deze geleidelijk te laten stijgen tot 2027, zodat de reservefondsen toereikend genoeg zijn om het planmatig onderhoud uit te financieren.

Tijdens de vergadering van 19 maart 2025 is voorgesteld om eerst alternatieve financieringsmogelijkheden voor het planmatig onderhoud in 2027 te onderzoeken. Hiervoor is een extra COV-consult vereist. Nadat deze extra COV heeft plaatsgevonden, zal het bestuur opnieuw terugkoppeling geven aan de vergadering om een weloverwogen besluit te nemen over de beste financieringsopties voor het planmatig onderhoud in 2027.

Tot op heden heeft deze extra COV nog niet plaatsgevonden. Dit komt doordat de Alliantie binnen de VvE te maken heeft met EFG-labels en vanuit de overheid de opdracht heeft gekregen om deze labels energiezuiniger te maken. Omdat meerdere woningen binnen de VvE onder de Alliantie vallen, heeft de Alliantie voorgesteld een externe partij, Energiek Vastgoed, aan te wijzen om dit traject te begeleiden. De kosten hiervan worden volledig door de Alliantie gedragen. Het bestuur is hierover geïnformeerd en het traject met Energiek Vastgoed verloopt buiten de Alliantie VvE Diensten om. Zodra alle afspraken gemaakt zijn, zal het bestuur terugkeren naar de vergadering om te bespreken welke maatregelen en financieringsmogelijkheden het beste zijn voor het planmatig onderhoud in 2027.

Het bestuur heeft aangegeven dat zij per 1 januari 2026 de VvE-bijdrage willen verlagen. Dit omdat er gekozen zal worden voor alternatieve financieringsmogelijkheden voor het planmatig onderhoud in 2027 en het daarom niet langer nodig is om de bijdrage hoog te houden om voor te sparen. Het bestuur wil de dotatie aan de reservefondsen op het niveau van 2024 houden.

De VvE Coördinator heeft de administratie verzocht om de begroting 2026 hierop aan te passen. De aangepaste begroting 2026 en de bijbehorende liquiditeitsprognose zijn terug te vinden in de vergaderstukken.

Besluit:
De vergadering stelt unaniem de liquiditeitsprognose en de begroting 2026 vast.

9. Sluiting

De VvE Coördinator doet nog een rondvraag.

Mevrouw Raets stelt een vraag over het planmatig onderhoud van het trappenhuis. Dit staat ingepland voor 2027, maar is nu al aan vervanging toe. Mevrouw Raets wil graag alvast enkele offertes opvragen bij bekende partijen, zodat tijdens de eerstvolgende vergadering hier eventueel een besluit over kan worden genomen. De VvE Coördinator agendeert dit onderwerp voor de eerstvolgende ALV.

Vanuit de Alliantie wordt aan de overige bestuursleden een vraag gesteld over de opmerkingen in het nieuwe DMJOP. Het betreft het dak, waarbij geen sprake is van onprofessioneel loodreparatiewerk ook is er opgenomen dat de dakpannen zijn niet helemaal in goede staat zijn. Het bestuur geeft aan dat er onlangs wel onderhoudswerkzaamheden aan het dak hebben plaatsgevonden. De meeste dakpannen verkeren nog in goede staat; een paar moeten worden vervangen, maar niet alle dakpannen. Ook naar het loodwerk is gekeken, en hiervoor wordt later nog een prijsindexatie aangeleverd.

De VvE Coördinator bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbrengen sluit de vergadering om 14:41 uur.

Vastgesteld op de vergadering van 29-06-2026

voorzitter beheerder

Wende Hulsteijn

Besluitenlijst

VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48, gevestigd te Amsterdam

1. Opening - Ter besluitvorming

1.1

De vergadering besluit unaniem dat de VvE coördinator de vergadering (technisch) voorzit en de vastgestelde vergaderstukken tekent.
De vergadering besluit unaniem dat de VvE coördinator de presentielijst tekent en dat deze en de volgende vergadering(en) online plaatsvinden.

2. Vaststellen agenda - Ter besluitvorming

2.1

De vergadering besluit unaniem om de agenda vast te stellen.

3. Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering (ALV) - Ter besluitvorming

3.1

De vergadering stelt unaniem de notulen van de ALV van 19 maart 2025 vast.

6. Verzoek tot toestemming verbouwing - Ter besluitvorming

6.1

De vergadering besluit unaniem om toestemming te geven onder de voorwaarden in de vaststellingsovereenkomst en het bestuur te mandateren om de vaststellingsovereenkomst te ondertekenen voor de VvE.

7. Vaststellen duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) - Ter besluitvorming

7.1

De vergadering besluit unaniem om het DMJOP met 14 april 2025 V2.1. vast te stellen.

8. Bespreken en vaststellen liquiditeitsprognose en begroting 2026 - Ter besluitvorming

8.1

De vergadering stelt unaniem de liquiditeitsprognose en de begroting 2026 vast.

divers

Regels brandveiligheid woongebouwen

Overheid nl
Wettenbank

Besluit bouwwerken leefomgeving

Meerdere toekomstige wijzigingen; eerste op 01-07-2025.
Wijziging(en) op nader te bepalen datum(s); laatste bekendgemaakt in 2023.
Zie het **overzicht van wijzigingen**.
Geraadpleegd op 23-05-2025.
Geldend van 21-05-2025 t/m heden

Artikel 6.23a. (geen belemmerende objecten op vluchtroute woongebouw)

			Ontstaansbron			Inwerkingtreding		
Datum van inwerkingtreding	**Terugwerkende kracht**	**Betreft**	**Ondertekening**	**Bekendmaking**	**Kamerstukken**	**Ondertekening**	**Bekendmaking**	**Opmerking**
01-07-2024		Nieuw	21-11-2023	Stb. 2023, 426		09-04-2024	Stb. 2024, 93	

In een gemeenschappelijk verkeersruimte van een woongebouw waardoor een vluchtroute voert zijn geen objecten aanwezig die het vluchten belemmeren. Onder objecten die het vluchten belemmeren worden in ieder geval verstaan objecten waardoor de bouwkundige vrije breedte van de verkeersruimte wordt ingeperkt, tenzij er ten minste een beschikbare breedte van 0,85 m overblijft.

Overheid nl
Wettenbank

Besluit bouwwerken leefomgeving

Meerdere toekomstige wijzigingen; eerste op 01-07-2025.
Wijziging(en) op nader te bepalen datum(s); laatste bekendgemaakt in 2023.
Zie het **overzicht van wijzigingen**.
Geraadpleegd op 23-05-2025.
Geldend van 21-05-2025 t/m heden

Artikel 6.15a. (geen brandgevaarlijke objecten op vluchtroute woongebouw)

			Ontstaansbron			Inwerkingtreding		
Datum van inwerkingtreding	**Terugwerkende kracht**	**Betreft**	**Ondertekening**	**Bekendmaking**	**Kamerstukken**	**Ondertekening**	**Bekendmaking**	**Opmerking**
01-07-2024		Nieuw	21-11-2023	Stb. 2023, 426		09-04-2024	Stb. 2024, 93	

1 In een gemeenschappelijk verkeersruimte van een woongebouw waardoor een vluchtroute voert zijn geen brandgevaarlijke objecten aanwezig. Onder brandgevaarlijke objecten worden in ieder geval verstaan:

a. meubilair;
b. fietsen en scootmobielen;
c. afvalstoffen en kratten; en
d. decoratie.

2 In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder a en d, is meubilair en decoratie toegestaan als het:

a. van metaal, steenachtig materiaal of glas is;
b. materiaal dat onbrandbaar is volgens NEN 6064; of
c. materiaal dat voldoet aan brandklasse A1 als bedoeld in NEN-EN 13501-1.

3 Het is eerste lid is niet van toepassing op:

a. objecten voor bewegwijzering en informatie aan de bewoners;
b. een foto, een schilderij of een andere afbeelding met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m^2 bij de toegang van een woning; en
c. een deurmat met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m^2 bij de toegang van een woning.

de Allianties

divers

Scenario's onderhoud en verduurzaming VvE 1946

Alliantie

1946 – Van Tuyll van Serooskerkenweg



Huidige staat

Bouwdeel	Isolatiewaarde	MJOP/staat
Plat dak	Plat dak, bitumenafwerking, geen isolatie. Omgekeerd dak, hoeveel isolatie? -> uit dakrapportage halen. Vraag staat uit bij bestuur.	Staat ter vervanging en in 2027. Isoleren staat apart in het investeringsfonds van het MJOP. Wellicht nog goed. Er is een nieuw MJOP. Dakrapportage wordt gedeeld door bestuur. In het nieuwe MJOP staat ook dat het dak vervangen dient te worden in 2028.
Vlieringvloer	Vlieringvloer van de bergingen loopt de thermische schil (dus niet het schuine dak).	Staat niet in het MJOP.
Gevel	Gevel zijn niet geïsoleerd en hebben geen spouw. Daarom advies om van binnenuit te isoleren -> individuele keuze	Staat niet in het MJOP. Buitengevelisolatie aan de achterzijde, staat niet in het MJOP van 2025.
Kozijnen voor	Oud kunststof en dubbelglas Zeer beperkte levensduur, dus geen HR++ in bestaande kozijnen mogelijk.	Vervanging gepland in 2027.
Kozijnen achter	Oud kunststof en dubbelglas Zeer beperkte levensduur, dus geen HR++ in bestaande kozijnen mogelijk.	Vervanging gepland in 2027.
Vloer	Geen isolatie, grenzend aan trappenhuis of kruipruimte. Kruipruimte is na te isoleren.	n.v.t.

Ventilatie	Natuurlijk, type A	Staat niet in het MJOP om collectief toe te voegen.
Verwarming	Individuele HR-ketels	n.v.t. RGA ook individueel
Warmtapwater	Individuele HR-ketels	n.v.t.

De huidige Energielabels

12 woningtypes.



Voor nu gerekend met 50 mm dakisolatie platdak voor het omgekeerde dak.
Komen de volgende labels eruit.

1.H	C
1.1	C
1.2	C
1.3	F
2.H	D
2.1	D
2.2	C
2.3	F
3.H	D
3.1	C
3.2	C
3.3	F

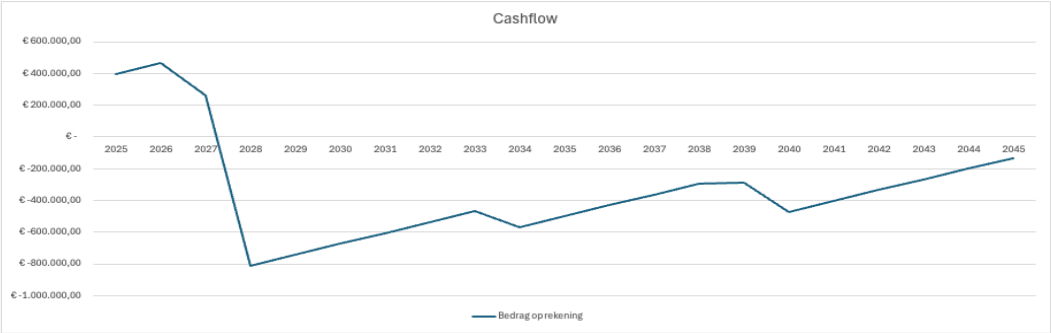
Huidige situatie

De VvE bestaat uit 36 woningen.

De VvE reserveerde in 2025 €132.586,- per jaar. Vanaf 2026 is dat €70.000 per jaar.
Verder heeft de VvE nog andere uitgaven, dit valt onder “overige servicekosten”.
Er zit ongeveer €400.000 in kas voor reserveren onderhoud per 31-12-2025 (zonder reservefonds trappenhuis).

VvE lasten 2026
Reserveren onderhoud: €162
Overige servicekosten: €96
_____+
VvE lasten: €258

Reserveren onderhoud
De VvE reserveert nu voor kozijnvervanging aan de voorzijde en achterzijde in 2028, daarbij staat ook het overlagen van het platte dak in 2028 op het MJOP. Uit het dakrapport blijkt dat de dakvervanging naar … verschoven kan worden.
In het investeringsfonds van het MJOP staat ook de isolatie van de vlieringvloer en het van het platte dak.
Verder staan er ook nog andere uitgaven gepland in 2027 en 2028, die geen relatie hebben tot de verduurzaming.
In totaal staat er in 2027 en 2028 samen voor 1.4m. aan onderhoud gepland.



Om het MJOP te kunnen volgen zal er rekening gehouden moeten worden met een gemiddelde eenmalige bijdrage van **€26.500 euro** per woning in 2028. Wat kan helpen is om nu al flink meer te sparen om zo de eenmalige bijdrage te beperken.

Waarom is er urgentie?

Gezien de Alliantie als verplichting naar de overheid heeft uitgesproken om voor 2028 alle EFG-labels te verwijderen zullen de eerdergenoemde maatregelen eerder uitgevoerd moeten worden.

Daarnaast is het voor de eigenaar-bewoners niet wenselijk om langere tijd te sparen voor onderhoud (wat met de hoge inflatie enkel duurder wordt) en dan de voordelen niet te hebben.
Voordelen;

- Stabielere woonlasten
- Meer comfort en gezonder binnenklimaat
- Hogere woningwaarde
- Subsidies, fiscaal voordeel en rentekortingen

Maatregelpakket minimaal label D

Binnen de VvE komen nog EFG-labels voor. Daarom bestaat vanuit De Alliantie de wens om te verduurzamen. De lage labels worden met name veroorzaakt door het grote verliesoppervlak rondom trappenhuizen, gevels, daken/vlieringen en vloeren. Daarnaast gaat het om woningen met een relatief klein gebruiksoppervlak, waardoor het verliesoppervlak per woning relatief groot is.

Voor eigenaar-bewoners is dit bovendien een logisch moment om onderhoud en isolatie te combineren. Dit levert voordelen op in comfort, energieverbruik en woningwaarde. Ook ten opzichte van sparen kan investeren in verduurzaming financieel aantrekkelijk zijn.

Om zeker te stellen dat alle EFG-labels worden opgewaardeerd naar minimaal label D, zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- Vlieringvloer isolatie 100mm (2,5 Rc)
- Nieuwe kozijnen met HR++ aan de voorzijde en achterzijde

Financiering via NWF

Goed om te weten:

- Overheidsinitiatief - geen winstoogmerk
- Appartementsgebonden
- Gunstige rente
- Is bedoeld voor verduurzamen
- Looptijd van 20 jaar

Voordeel van lenen:

- Geen eenmalige bijdrage
- **Direct uitvoeren = direct profijt**
- Renteaftrek op inkomstenbelasting

VvE Ledenlening eigenaren met een laag inkomen kunnen de verhoging van de servicekosten lenen (0% rente) en het aflossen bij verkoop van de woning.



Scenario NWF

Maatregelen VvE

- Vlieringvloer vanbinnen, boren in de vlieringvloer en dan EPS-parels inspuiten.
- Kozijnen vervangen naar kunststof met HR++

Maatregelen Alliantie

- Alliantie doet zelf Ventilatietype C met CO-2 sturing indien nodig.
- Alliantie doet zelf een voorzetwand als dat nodig blijkt te zijn.

Begroting

Voorbereidingsfase		Investering		SVVE subsidie
Asbestonderzoek	€	7.260,00	€	5.445,00
Begeleiding	€	27.500,00	€	6.500,00
Flora en fauna onderzoek	€	36.300,00	€	27.225,00
Totaal	**€**	**71.060,00**	**€**	**39.170,00**

Financieringsfase		Investering		Subsidie
Financiering en subsidie aanvragen + mogelijke activatie	€	12.000,00	€	-
Totaal	**€**	**12.000,00**	**€**	**-**

Uitvoeringsfase		Investering_		Subsidie
HR++ met nieuwe isolerende kozijnen incl. draaiende delen (U ≤ 1,2)	€	800.864,00	€	43.150,00
Vlieringisolatie (Rd ≥ 2 Rd)	€	53.974,80		
Totaal	**€**	**854.838,80**	**€**	**43.150,00**

Uitvoeringsfase (bijkomende kosten)		Investering		Subsidie
Bouwplaats- en projectkosten	€	103.435,49		
Algemene kosten	€	82.748,40		
Winst & Risico	€	51.717,75		
Onvoorziene kosten	€	103.435,49		
Uitvoeringsfase begeleidingskosten	€	42.741,94		
Totaal	**€**	**384.079,07**	**€**	**-**

Totaal investering	€	1.321.977,87
Subsidiemogelijkheden	€	82.320,00
Totaal netto investering	€	1.239.657,87

Impact op MJOP

Investering in kozijnen vervalt in het MJOP.

VvE lasten doorrekening

Reserveren onderhoud €138
Overige servicekosten: €96
Leninglasten: €207
_____+
VvE lasten: €441

Energiebesparing: -€24
Fiscaal voordeel: -€36 *gemiddelde eerste 5 jaar
_____+
Netto lasten: €381

Vergelijking

Scenario MJOP
Reserveren onderhoud: €162
Overige servicekosten: €96
_____+
VvE lasten: €258

+ eenmalige bijdrage van €26.500 in 2028

Scenario NWF
Reserveren onderhoud €138
Overige servicekosten: €96
Leninglasten: €207
_____+
VvE lasten: €441

Energiebesparing: -€24
Fiscaal voordeel: -€36 *gemiddelde eerste 5 jaar
_____+
Netto lasten: €381

divers

splitsingsreglement-2006

Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van 17 januari 2006

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
b. “beheerder”: een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
s. “raad van commissarissen”: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 5

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

B. <u>Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn</u>

<u>Artikel 8</u>

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel overeenkomstig de in de akte vermelde grondslag.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C. <u>Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan</u>

<u>Artikel 9</u>

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
   a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
   b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
   c. de schulden en kosten van de vereniging;
   d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
   e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
   f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
   g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
   h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft**,** waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
   i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
   j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorziene schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
   a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
   b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
   c. toevoegingen aan het reservefonds; en
   d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.
   Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid

van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.

3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
   Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van

een bestuurder.

2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
   In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
   "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
   Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.
   Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:

a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
b. het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
- de lift(en);
- de hydrofoor/-foren;
- de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
- de luchtbehandeling en de ventilatie;
- de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
- de algemene beveiliging;
- de gemeenschappelijke verlichting;
die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;
g. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
- het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
i. de overige collectieve voorzieningen.\

2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:

a. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
- het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;

b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;

c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van ? of uitsluitend dienstbaar zijn aan ? één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.

3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.

4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.
   Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
   Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw.
   Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten.
   Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.
   Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
   De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.
3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.
Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.
De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.

2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
   Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te

hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.

4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

I Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
   Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde

van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.

5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
   Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
   Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;

kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
   Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.

3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. Overtredingen

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. De vereniging wordt bij de akte opgericht en de statuten maken deel uit van het reglement.
2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft worden in de akte bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.
   Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail -

bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.

9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen worden in de akte bepaald.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.
   De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.
   De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald.
   De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

Artikel 48

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit

te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.
Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
   Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.
Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.
   Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
   a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende

uitgaven;
b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden.
Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van

verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.

7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
   a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
   b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
   c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
   d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
   e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
   De vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
   Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
   Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn.
   Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.
   Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst.
   De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
   a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
   b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
   c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
   d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
   e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.
   De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
   a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
   b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
   c. de orde van de vergadering;
   d. de instructie aan het bestuur;
   e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
   f. het behandelen van klachten;
   g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
   h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
   i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

R. Slotbepaling

Artikel 63

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

divers

Verzameling Algemene Bepalingen voor erfpacht in Amsterdam van 1896 tm 2016

Gemeente Amsterdam

Algemene Bepalingen voor erfpacht in Amsterdam

Verzameling van de algemene bepalingen waaronder erfpachtgrond is uitgegeven door de gemeente Amsterdam sinds 1896



de Alliantie

Algemene Bepalingen voor erfpacht in Amsterdam

Verzameling van de algemene bepalingen waaronder erfpachtgrond is uitgegeven door de gemeente Amsterdam sinds 1896

Uitgave van Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling.
Amsterdam, februari 2017, 1e druk, 500 exemplaren.

de Alliantie

Meer informatie

Kijk op **www.amsterdam.nl/erfpacht**

Stuur een mail naar erfpacht@amsterdam.nl

Of bel 14020

Postadres
Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Publicaties aanvragen
Deze en andere publicaties kunt u downloaden via **www.amsterdam.nl/erfpacht**.

de Alliantie

Inhoud

Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 9

Amsterdam Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 35

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 61

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 83

Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 109

Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 119

Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor de tuinbouw 1956 139

Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955 155

Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industriële doeleinden 1955 175

Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor andere dan industriële doeleinden 1955 195

Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 213

Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industriële doeleinden 1937 233

Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor andere dan industrieele doeleinden 1937 251

Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934 269

Algemeen bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915 287

Voorwaarden waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven 1896 311



Voorwoord

Voor u liggen de algemene bepalingen zoals die sinds 1896 worden gebruikt door de gemeente Amsterdam bij de uitgifte van erfpachtgrond in Amsterdam.

De Gemeente Amsterdam geeft sinds 1896 grond uit in erfpacht. Anno 2016 zijn er 269.000 erfpachtrechten. Deze zijn onder verschillende Algemene Bepalingen uitgegeven.

De Algemene Bepalingen zijn sinds 1896 periodiek door de Gemeenteraad herzien om ze aan te passen aan de eisen van de tijd. Na de eerste Algemene Bepalingen uit 1896 zijn er nieuwe Algemene Bepalingen vastgesteld in 1915, 1935, 1937, 1955, 1956. 1966, 1985, 1994, 1998 en 2000. Sommige van deze Algemene Bepalingen zijn van toepassing op een deel van de nieuwe gronduitgiftes, zoals alleen voor sociale huurwoningen, andere zijn van toepassing op alle nieuwe gronduitgiftes. De nieuwste Algemene Bepalingen zijn die van 2016 en die hebben voor het eerst betrekking op eeuwigdurende erfpacht.

Deze bundel bevat alle Algemene Bepalingen van de afgelopen 120 jaar Amsterdamse erfpachtgeschiedenis. Daarmee is het een compleet naslagwerk voor alle geïnteresseerden, met name voor degenen die zich beroepshalve met erfpacht bezig houden zoals notarissen en taxateurs.

Ik vertrouw er op dat deze bundel in een behoefte voorziet en bijdraagt aan de transparantie van het erfpachtstelsel in Amsterdam.

Amsterdam, februari 2017

Constan van Ginneken
Hoofd afdeling Erfpacht & Uitgifte

Gemeente Amsterdam,
Grond en Ontwikkeling

Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 22 juni 2016, nummer 187/664 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers op 11 juli 2016 in deel 68635 nummer 79.

I ALGEMEEN

artikel 1 - Erfpacht in Amsterdam

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

artikel 2 - Definities

1 In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

a. **afkoopsom:**
een eenmalig te betalen bedrag dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s);

b. **Algemene Bepalingen:**
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;

c. **artikel:**
een artikel van de Algemene Bepalingen;

d. **bijzondere bepalingen:**
de bepalingen die gelden in aanvulling op, naast of in afwijking van de Algemene Bepalingen zoals vermeld in de erfpachtakte;

e. **canon:**
het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;

f. **canonpercentage:**
het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt;

g. **erfpachtakte:**
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
- de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
- alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd, waaronder de akte van omzetting waarbij op een bestaand erfpachtrecht de Algemene Bepalingen van toepassing worden verklaard;

h. **erfpachtgrondwaarde:**
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn;

i. **erfpachtrecht:**
het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

j. **onroerende zaak:**
de grond met de eventueel daarop/daarin aanwezige of te bouwen opstallen of het appartementsrecht;

k. **openbare registers:**
de openbare registers waarin de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) onder andere zakelijke rechten vastlegt;

l. **opstallen:**
gebouwen, werken en beplantingen;

m. **perceel:**
de onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven;

n. **uitgifte in erfpacht:**
de eerste keer dat een perceel in erfpacht wordt uitgegeven;

vloeroppervlakte:
de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580.Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO).**II UITGIFTE**

II UITGIFTE

artikel 3 - Uitgifte in erfpacht

1 Vestiging erfpachtrecht

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

2 Inhoud akte van vestiging

In de akte van vestiging staat in ieder geval:

o. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
p. een verwijzing naar de Algemene Bepalingen;
q. de bijzondere bepalingen, die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
- de aanvaarding van het perceel;
- de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
- de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;
- de bevoegdheid van de gemeente zoals genoemd in artikel 31, ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging;

r. de financiële voorwaarden, waaronder:
- het canonbedrag,
- het bijbehorende canonpercentage en
- de erfpachtgrondwaarde;

s. de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
t. de data waarop de canon moet zijn betaald;
u. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris die is gevestigd in de gemeente Amsterdam, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft.
v. het bedrag van de afkoopsom, in geval van afkoop van de canon overeenkomstig artikel 8.

3 Aan de akte van vestiging te hechten bodemonderzoek

Aan de akte van vestiging wordt een bodemonderzoek gehecht dat tenminste voldoet aan de eisen van een nulonderzoek volgens normblad NEN 5740. Het onderzoek geeft inzicht in de milieu-hygiënische bodemgesteldheid van het perceel op de datum van:

a. de vestiging van het erfpachtrecht, of
b. de economische verkrijging van het erfpachtrecht; dit is het geval als de erfpachter het perceel vóór de vestiging van het erfpachtrecht in gebruik heeft genomen.

Dit bodemonderzoek geldt tijdens de looptijd van het erfpachtrecht als uitgangspunt voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15.

4 Leveringsverplichting

Tenzij in de schriftelijke aanbieding die aan de uitgifte in erfpacht vooraf gaat en/of de bijzondere bepalingen anders is vermeld, is de gemeente verplicht de erfpachter:

a. een erfpachtrecht te leveren dat:
- onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
- niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan, met uitzondering van de in de bijzondere bepalingen vermelde beperkte rechten;
- vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
- vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die de overeengekomen bouw, de verdere inrichting en ingebruikname van het perceel verhinderen of beperken;

b. het terrein waarop het erfpachtrecht betrekking heeft feitelijk op te leveren dat:
- in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de overeengekomen bestemming en gebruik. Dat wil zeggen dat het perceel voldoende vrij is van stoffen die volgens de opvattingen die gangbaar zijn op het moment van levering en met het oog op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren;
- behoorlijk ontwaterd is;
- is opgehoogd als dat nodig mocht zijn.

artikel 4 - Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel

1 De erfpachter is verplicht om, onder de voorwaarden en binnen de termijnen die staan in de erfpachtakte:

a. het perceel te bebouwen volgens het bouwplan dat de gemeente heeft goedgekeurd;
b. het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze in te richten en ingericht te houden overeenkomstig de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte;
c. het perceel in gebruik te nemen. Dat gebruik moet overeenkomen met de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte;

d. het perceel op behoorlijke wijze van de openbare weg en/of de aangrenzende percelen af te scheiden en afgescheiden te houden.

2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 onder a tot en met c genoemde verplichtingen. Voor eventuele vrijstellingen geldt wat is bepaald in artikel 20.

artikel 5 - Overdracht voor ingebruikname

1 De erfpachter is niet bevoegd zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen totdat hij voldaan heeft aan de verplichtingen die staan in artikel 4 lid 1. De erfpachter is evenmin bevoegd een beperkt recht te vestigen waardoor derden het gebruik krijgen van het perceel.

2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming geven voor één of meer van de in lid 1 genoemde handelingen. Voor eventuele toestemming geldt wat is bepaald in artikel 20.

artikel 6 - Lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen met betrekking tot het perceel, zijn met ingang van de datum dat de akte van vestiging is verleden voor rekening van de erfpachter. Als de erfpachter het perceel vóór het verlijden van de akte van vestiging in gebruik heeft genomen, zijn deze lasten en belastingen, met ingang van de datum van ingebruikname voor rekening van de erfpachter.

III FINANCIEEL

artikel 7 - Canon

1 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop het erfpachtrecht ingaat. Voor de betaling van de canon geldt wat is bepaald in artikel 27.

2 De canon bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde die bij uitgifte is vastgesteld, te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

3 Nadat de canon is vastgesteld, kan de hoogte van de canon worden aangepast als gevolg van wijzigingen in het erfpachtrecht zoals bedoeld in artikel 20.

4 De canon wordt jaarlijks aan de inflatie aangepast. De inflatie wordt bepaald aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks 'Alle huishoudens'. Dit cijfer geeft het prijsverloop weer van het pakket goederen en diensten dat alle huishoudens in Nederland gemiddeld aanschaffen. De gemeente berekent de geïndexeerde canon door de geldende canon te vermenigvuldigen met een aanpassingsfactor.

$$\text{Aanpassingsfactor} = \frac{\text{CPI juni vorig jaar}}{\text{CPI juni eervorig jaar}}$$

In deze formule wordt verstaan onder:

CPI juni vorig jaar : het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het eerste jaar vóór indexering

CPI juni eervorig jaar : het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het tweede jaar vóór indexering

5 Als een lagere canon volgt uit de berekeningen die staan in het vorige lid (deflatie), wordt de canon niet aangepast. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd.

6 De gemeente stelt jaarlijks de aanpassingsfactor vast en maakt deze algemeen bekend. Deze aanpassingsfactor geldt in beginsel voor één kalenderjaar.

7 Bij het bepalen van de aanpassingsfactor gebruikt de gemeente consumentenprijsindexcijfers. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) of, bij afwezigheid daarvan, een ander onafhankelijk instituut maakt de consumentenprijsindexcijfers bekend.

8 Als een of beide consumentenprijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, bepaalt de gemeente de aanpassingsfactor op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

9 De gemeente stelt de erfpachter zo snel mogelijk in kennis van de aangepaste canon. Te late kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot bijbetaling.

artikel 8 - Afkoop van de canon

1 De gemeente kan met de erfpachter overeenkomen dat de erfpachter alle nog niet vervallen canon voor de looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht voldoet door betaling van een afkoopsom.

2 De gemeente stelt de afkoopsom vast op een zodanig niveau als naar haar oordeel nodig is om de gemeente te compenseren voor het niet meer ontvangen van de nog niet vervallen canon.

3 De gemeente berekent de afkoopsom volgens een algemeen bekend gemaakte instructie.

4 De afkoopsom die door de erfpachter wordt voldaan, wordt vastgelegd bij notariële akte. In deze akte staat in ieder geval:

e. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
f. het bedrag van de canon;
g. het bedrag van de afkoopsom;
h. de kwijting die de gemeente aan de erfpachter verleent voor betaling van de afkoopsom.

IV BEHEER

artikel 9 - Gebruik overeenkomstig de bestemming

1 De erfpachter is verplicht het perceel te gebruiken overeenkomstig de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte.

2 Het is de erfpachter in ieder geval niet toegestaan:

a. het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of bijna niet te gebruiken;
b. op of aan het perceel werkzaamheden of handelingen uit te voeren, na te laten of een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade, hinder of aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu ontstaat.

3 Als de erfpachter in strijd handelt met lid 1 en/of lid 2, is de gemeente bevoegd om van de erfpachter te vorderen:

a. onmiddellijke opheffing van de overtreding, en
b. ongedaan making van de daardoor ontstane schade.

4 Alle schade die direct of indirect ontstaat door handelen of nalaten van de erfpachter in strijd met lid 1 en/of lid 2, komt voor rekening van de erfpachter.

5 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 en lid 2 genoemde verplichtingen en verboden. Voor eventuele vrijstellingen geldt wat is bepaald in artikel 20.

artikel 10 - In stand houden van de opstallen

1 De erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen in een zodanige staat te houden dat deze geschikt zijn voor de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte.

2 Het is de erfpachter niet toegestaan de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of de vloeroppervlakte van de opstallen te wijzigen.

3 De erfpachter is verplicht de opstallen geheel of gedeeltelijk te herbouwen als deze door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan.

4 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 tot en met lid 3 genoemde verplichtingen en verboden. Voor eventuele vrijstellingen geldt wat is bepaald in artikel 20.

5 De vrijstelling zoals bedoeld in lid 4 voor een vergroting van de in de erfpachtakte vastgelegde vloeroppervlakte, wordt in beginsel verleend als:

a. sprake is van een erfpachtrecht dat in de erfpachtakte uitsluitend is bestemd tot 'wonen', en
b. de erfpachter tevens bewoner is, en
c. de woning tenminste vier jaar bewoond is, en
d. het aantal woningen niet wijzigt.

Bij deze vrijstelling wordt de canon niet herzien.

artikel 11 - Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht

1 De erfpachter is met betrekking tot het erfpachtrecht niet bevoegd:
   e. tot splitsing in erfpachtrechten;
   f. tot splitsing in appartementsrechten;
   g. tot samenvoeging met een ander erfpachtrecht;
   h. tot het scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties, of
   i. tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of participaties.

   Wat hiervoor in dit lid is opgenomen geldt ook voor rechten die betrekking hebben op het (vrijwel) uitsluitend gebruik van (een gedeelte van) de grond en/of de opstallen dat, zoals blijkt uit de inrichting, is bestemd als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming geven voor één of meer van de in lid 1 genoemde handelingen. Voor eventuele toestemming geldt wat is bepaald in artikel 20.

3 Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing zoals bedoeld in lid 1, stelt de gemeente ook de verdeling van de canon vast volgens een algemeen bekend gemaakte instructie.

4 Als het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaren is verschuldigd.

5 De inhoud van dit artikel is voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

artikel 12 - Ondererfpacht

1 De erfpachter is niet bevoegd de zaak waarop het erfpachtrecht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven.

2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming geven voor de in lid 1 genoemde handeling. Voor eventuele toestemming geldt wat is bepaald in artikel 20.

artikel 13 - Gedoogplichten

1 De erfpachter is verplicht om op, in, aan of boven het perceel te gedogen en toe te laten:
   a. de aanwezigheid van inrichtingen en voorzieningen voor openbare en/of communicatiedoeleinden zoals openbare verlichting, rioleringen en leidingen/netwerken voor het transport van gas, water, warmte/koude, elektriciteit, telefonie, kabeltelevisie, data en dergelijke;
   b. dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd als de gemeente dit gelast.

   Het gaat hierbij om inrichtingen en voorzieningen die door de gemeente, namens de gemeente of door haar aangewezen derden zijn of worden aangebracht.

2 Schade die een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van werkzaamheden zoals bedoeld in het vorige lid, wordt na overleg met de erfpachter hersteld of aan hem vergoed. Dat geldt ook voor schade die het gevolg is van de aanwezigheid van inrichtingen en voorzieningen die na de uitgifte zijn aangebracht. Herstel vindt plaats door de gemeente of door een derde in opdracht van de gemeente. De kosten van dit herstel komen voor rekening van de gemeente of deze derde. Als de gemeente en de erfpachter het niet eens worden over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, wordt deze vastgesteld door deskundigen.

artikel 14 - Risico bij verslechterde staat van de onroerende zaak

Als de staat van de onroerende zaak is verslechterd, komt dit voor risico van de erfpachter als dit na de ingangsdatum van het erfpachtrecht is veroorzaakt door:
   a. bodemverontreiniging, of
   b. een andere oorzaak

die niet aan de gemeente is toe te rekenen.

artikel 15 - Aansprakelijkheid en bijstaan in een geding

1 De erfpachter is na de ingangsdatum van het erfpachtrecht aansprakelijk voor schade van derden die is ontstaan door of direct samenhangt met:
   a. bodemverontreiniging, of
   b. een andere oorzaak.

   Dit geldt alleen als de bodemverontreiniging of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is. Het maakt daarbij niet uit of de erfpachter of de gemeente daarvoor wordt aangesproken.

2 Als de erfpachter op grond van lid 1 aansprakelijk is en de gemeente in rechte wordt aangesproken, is de erfpachter verplicht in het geding te komen om de belangen van de gemeente te verdedigen.

artikel 16 - Overdracht van het erfpachtrecht

Bij overdracht of toedeling van het erfpachtrecht, is de erfpachter verplicht het volgende in de notariële akte op te nemen:
   a. datgene wat bepaald is met betrekking tot artikel 3, lid 2, onder a tot en met h;
   b. wijzigingen die na de vestiging van het erfpachtrecht in de erfpachtakte(n) zijn vastgelegd, en
   c. eventuele verplichtingen van de erfpachter zoals bedoeld in artikel 32.

artikel 17 - Niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter

1 Als de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de gemeente gebruikmaken van haar bevoegdheden die staan in de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen. Desgewenst kan de gemeente deze bevoegdheden naast of na elkaar gebruiken. De gemeente behoudt haar bevoegdheden op grond van de wet onverminderd wat in de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen is bepaald.

2 Voor zover de erfpachter niet van rechtswege in verzuim is, stelt de gemeente de erfpachter schriftelijk in gebreke voordat zij gebruik maakt van één van de bevoegdheden die staan in de wet, de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen. Daarbij stelt zij de erfpachter een termijn om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

3 In verband met het handhaven van wat is opgenomen in de erfpachtakte, heeft de gemeente te allen tijde het recht om het perceel (met apparatuur) te betreden en zowel in- als uitwendig te inspecteren. De bedrijfsvoering wordt daarbij zo min mogelijk gehinderd. De gemeente stelt de erfpachter van haar voornemen tot inspectie op de hoogte. De gemeente biedt daarbij de erfpachter de mogelijkheid tot overleg.

4 Als de erfpachter niet aan zijn betalingsverplichting voldoet, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

artikel 18 - Boete

1 De gemeente kan de erfpachter een boete opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen. De boete bedraagt ten hoogste tienmaal het bedrag van de dan geldende canon. De erfpachter moet de boete betalen binnen een maand nadat de boete is opgelegd.

2 Naast de boete zoals bedoeld in lid 1, kan de gemeente een boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting voortduurt. Deze dagboete bedraagt ten hoogste drie procent (3%) van de canon.

3 Als de canon eeuwigdurend is afgekocht, wordt de boete bepaald alsof er sprake is van een periodieke canon.

4 De gemeente kan een boete geheel of gedeeltelijk kwijtschelden of terugbetalen als zij meent dat daarvoor een reden is.

5 De kosten van het innen van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

artikel 19 - Herstel door de gemeente

1 Als de erfpachter enige verplichting die volgt uit de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de gemeente deze verplichting op kosten van de erfpachter laten uitvoeren. Op grond van de Algemene Bepalingen is de gemeente daartoe uitdrukkelijk gemachtigd. Ook is zij gemachtigd op kosten van de erfpachter alles ongedaan te maken wat de erfpachter in strijd met één van de verplichtingen heeft uitgevoerd.

2 De gemeente geeft de erfpachter schriftelijk kennis van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid zoals bedoeld in lid 1. De erfpachter krijgt daarbij alsnog een termijn waarin hij aan zijn verplichtingen kan voldoen. De gemeente voegt bij deze kennisgeving een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.

3 De gemeente zal niet tot herstel zoals bedoeld in lid 1 overgaan als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend over de toepassing van dit artikel. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter uitspraak in het geding heeft gewezen.

4 De erfpachter is verplicht de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van het herstel te voldoen op eerste aanzegging van de gemeente. De gemeente voegt bij deze aanzegging een gespecificeerde opgave van de kosten.

5 Als de erfpachter het niet eens is met de hoogte van de kostenopgave, geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan de gemeente. Als geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, stellen deskundigen dit vast.

V WIJZIGING ERFPACHTRECHT

artikel 20 - Voorwaarden bij het verlenen van vrijstelling of toestemming

1 a. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke vrijstelling of toestemming van de gemeente nodig om af te wijken van verplichtingen, verboden en termijnen die staan in de volgende artikelen:
- artikel 4 - Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel;
- artikel 5 - Overdracht voor ingebruikname;
- artikel 9 - Gebruik overeenkomstig de bestemming;
- artikel 10 - In stand houden van de opstallen;
- artikel 11 - Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht, en
- artikel 12 - Ondererfpacht.

b. De gemeente kan aan het verlenen van deze vrijstelling of toestemming voorwaarden en/of een termijn verbinden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon zoals bedoeld in dit artikel.

2 De gemeente geeft alleen een gevraagde vrijstelling of toestemming als:
d. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
e. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de vrijstelling of toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde vrijstelling of toestemming.

3 De gemeente kan de canon, of de betaalde afkoopsom als de canon eeuwigdurend is afgekocht, herzien als de waarde van het erfpachtrecht verandert als gevolg van de wijziging waarvoor de erfpachter op grond van deze Algemene Bepalingen vrijstelling of toestemming verzoekt.

4 Als de afwijking van de in lid 1 bedoelde verplichtingen, verboden en termijnen betrekking heeft op:
a. een gevraagde vrijstelling of toestemming met het oog op een wijziging van de bebouwing, bestemming of het gebruik of met het oog op een splitsing zoals bedoeld in artikel 11, wordt de herziene canon berekend door toepassing van de formule:

$A + (B - C) \times D$, waarin voorstelt:

A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon eeuwigdurend is afgekocht, wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht;

B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gevraagde, gewijzigde erfpachtrecht;

C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;

D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt.

b. een gevraagde vrijstelling of toestemming die anders is dan bedoeld onder lid 4a, wordt de nieuwe canon berekend door toepassing van de formule:

$X \times Y$, waarin voorstelt:

X de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing, bestemming en het gebruik;

Y het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt.

5 Als een lagere canon volgt uit de berekening die staat in het vorige lid, wordt de canon niet gewijzigd. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang naar het oordeel van de gemeente anders vordert.

6 De gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:
a. met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik is gestart, of
b. van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan worden gemaakt.

artikel 21 - Uitvoering overeenkomst tot wijziging erfpachtrecht

1 In de overeenkomst die de gemeente met de erfpachter sluit voorafgaand aan een wijziging van het erfpachtrecht, kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht is slechts mogelijk tot aan de wijziging van het erfpachtrecht overeenkomstig lid 2 en lid 3 van dit artikel.

2 Een wijziging van het erfpachtrecht zoals bedoeld in artikel 20 lid 1 onder a wordt vastgelegd in een notariële akte. De akte wordt verleden door een notaris die in de gemeente Amsterdam is gevestigd.

3 In de in lid 2 bedoelde notariële akte staat in ieder geval:
a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
b. de bedragen van de eventuele canonverhoging en van de eventuele aanvullende afkoopsom als de verhoging van de canon eeuwigdurend is/wordt afgekocht;
c. de eventuele verhoging van de erfpachtgrondwaarde;
d. de canon na wijziging;
e. de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
f. de bestemming en het toegestane gebruik;
g. de maximaal toegestane bebouwing.

VI BEËINDIGING

artikel 22 - Geen beëindiging door de erfpachter

Het is de erfpachter niet toegestaan het erfpachtrecht op te zeggen.

artikel 23 - Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon

1 De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen als de erfpachter:
   h. ernstig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting die volgt uit de Algemene Bepalingen en/of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld om aan zijn verplichtingen te voldoen, of
   i. in verzuim is de canon twee jaar achter elkaar te betalen.

2 De beëindiging vindt plaats door opzegging van het erfpachtrecht nadat de gemeente een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De gemeente heeft in dat geval ook het recht om van de erfpachter vergoeding te vorderen van de kosten, (eventuele) boetes, rente en schade.

3 De gemeente geeft de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk kennis van het voornemen tot beëindiging. In dit voornemen licht de gemeente de redenen voor beëindiging toe. Ook maakt de gemeente het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

4 De gemeente neemt het besluit tot beëindiging van het erfpachtrecht niet eerder dan ten minste twee maanden na de schriftelijke kennisgeving zoals bedoeld in lid 3.

5 Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploot, waarbij de gemeente een termijn van ten minste zes maanden in acht neemt. Nadat het exploot is uitgebracht aan de erfpachter moet de opzegging binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De gemeente laat de opzegging in de openbare registers inschrijven.

6 Het besluit van de gemeente tot beëindiging van het erfpachtrecht en de opzegging aan de erfpachter hebben geen rechtsgevolgen als:
   a. vóór de dag waarop het erfpachtrecht eindigt de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen, en
   b. vóór die dag alle onder lid 2 genoemde kosten, boetes, rente en schade worden vergoed aan de gemeente.

7 Als op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, het perceel niet is ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming in gang zetten, met in achtneming van de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

artikel 24 - Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon

1 Als het erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 23, kan de erfpachter van de gemeente uitsluitend een vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht vorderen op grond van wat in dit artikel is bepaald.

2 Vanaf de datum waarop het erfpachtrecht is geëindigd op de wijze zoals bedoeld in artikel 23, heeft de gemeente het recht op alle opbrengsten en het gebruik van het perceel. Ook zijn alle gewone en buitengewone lasten dan voor rekening van de gemeente. Onder deze lasten vallen onder andere de belastingen en heffingen die betrekking hebben op het perceel.

3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de gemeente verplicht om binnen zes maanden na de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, een op het perceel te vestigen erfpachtrecht te verkopen. De verkoop vindt in het openbaar plaats, in aanwezigheid van een bevoegde notaris en onder de dan gebruikelijke veilingvoorwaarden.
De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.

4 Het erfpachtrecht wordt gevestigd onder de Algemene Bepalingen, bijzondere bepalingen en canon die golden voor het opgezegde erfpachtrecht. Als de canon van het opgezegde erfpachtrecht was afgekocht, wordt de canon van het nieuw te vestigen erfpachtrecht geacht te zijn afgekocht. De gebruiksrechten die derden rechtmatig hebben verkregen, worden in acht genomen. Eventueel in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand gebrachte bebouwing en/of gewijzigde bestemming en gebruik dienen ongedaan te worden gemaakt en zijn voor de vergoeding van waarde op de voet van deze bepaling uitgesloten.

5 Als bij de openbare verkoop geen bod wordt gedaan, stellen deskundigen de vergoeding vast. De uitkering vindt plaats overeenkomstig lid 6 en lid 7 en met inachtneming van lid 8.

6 De gemeente keert de opbrengst van de verkoop of het bedrag dat is vastgesteld door deskundigen – als lid 5 van toepassing is – aan de erfpachter uit na aftrek van:
   a. al datgene wat de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente is verschuldigd,
   b. de kosten die de gemeente heeft gemaakt in verband met het vorderen van de nakoming van de verplichtingen/betalingen van de erfpachter,
   c. de kosten die de gemeente heeft gemaakt in verband met het herstel van wat in strijd met de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen tot stand is gebracht, en

d. de kosten die voor rekening van de gemeente komen in verband met de verkoop.

7 Als het erfpachtrecht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard, is de gemeente gemachtigd om aan de hypotheekhouder(s) uit te keren de opbrengst van de verkoop verminderd met:
   a. al datgene wat de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente is verschuldigd en
   b. de kosten die voor rekening van de gemeente komen zoals genoemd in lid 6.

   Het door de gemeente op deze basis te bepalen bedrag, is ten hoogste gelijk aan het bedrag dat de hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij executoriale verkoop van het erfpachtrecht.

8 Zolang het perceel niet ter vrije beschikking aan de gemeente is gesteld, behoudens gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen en het eventuele retentierecht van de erfpachter, is de gemeente bevoegd betaling van de vergoeding op te schorten.

9 Als derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, zorgt de erfpachter ervoor dat de gemeente onmiddellijk de beschikking krijgt over garanties en/of gestorte waarborgsommen (inclusief rentes) die op grond van die gebruiksrechten zijn gesteld/gestort.

10 Zolang het perceel na het einde van het erfpachtrecht niet aan de gemeente ter beschikking is gesteld, blijft alles wat in artikel 15 is bepaald onverminderd van kracht.

artikel 25 - Beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang

1 De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen om redenen van algemeen belang.

2 De beëindiging vindt plaats door opzegging van het erfpachtrecht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.

3 Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht aan de gemeenteraad. In dit voorstel lichten zij de redenen toe die de beëindiging in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk kennis van het voorstel tot beëindiging. Ook maken burgemeester en wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

4 De gemeenteraad neemt een besluit over het voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht niet eerder dan ten minste zes maanden na dagtekening van het in lid 3 bedoelde schrijven. De erfpachter, degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven en derde-belanghebbenden kunnen tijdens deze termijn bezwaren tegen het voorstel inbrengen bij burgemeester en wethouders. De gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht van burgemeester en wethouders.

5 Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploot, waarbij de gemeente een termijn van ten minste één jaar in acht neemt. Nadat het exploot is uitgebracht aan de erfpachter moet de opzegging binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De gemeente laat de opzegging in de openbare registers inschrijven.

6 Als op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, het perceel niet is ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming in gang zetten, met in achtneming van de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

artikel 26 - Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1 Als het erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 25, vindt schadeloosstelling plaats overeenkomstig de Onteigeningswet. Als de canon van het beëindigde erfpachtrecht was afgekocht, wordt dit verrekend in de hoogte van de schadeloosstelling.

2 Vanaf de datum waarop het erfpachtrecht is geëindigd zoals bedoeld in artikel 25, heeft de gemeente het recht op alle opbrengsten en het gebruik van het perceel. Ook zijn alle gewone en buitengewone lasten dan voor rekening van de gemeente. Onder deze lasten vallen onder andere de belastingen en heffingen die betrekking hebben op het perceel.

3 Aan de erfpachter wordt niet vergoed:
   a. de waarde van datgene wat in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand is gebracht;
   b. de schade die de erfpachter lijdt als gevolg van het beëindigen van een activiteit die is uitgeoefend in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.

4 De gemeente doet op grond van het uitgangspunt zoals genoemd in lid 1 en lid 3 een schriftelijk aanbod aan de erfpachter. Als hij zich niet kan vinden in de vergoeding die de gemeente aanbiedt, meldt hij dit schriftelijk aan de gemeente binnen twee maanden. De gemeente en erfpachter treden dan met elkaar in overleg. Als zij geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de vergoeding, stellen deskundigen deze vast.

5 De gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit, na aftrek van datgene wat de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen en bijzondere

bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente verschuldigd is.

6 Als het erfpachtrecht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard, is de gemeente gemachtigd om in afwijking van lid 5 aan de hypotheekhouder(s) uit te keren de vergoeding aan de erfpachter verminderd met al datgene wat de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente is verschuldigd.
Het door de gemeente op deze basis te bepalen bedrag, is ten hoogste gelijk aan het bedrag dat de hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij executoriale verkoop van het erfpachtrecht.

7 Zolang het perceel niet ter vrije beschikking aan de gemeente is gesteld, behoudens gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen en het eventuele retentierecht van de erfpachter, is de gemeente bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten.

8 Als derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, zorgt de erfpachter ervoor dat de gemeente onmiddellijk de beschikking krijgt over garanties en/of gestorte waarborgsommen (inclusief rentes) die op grond van die gebruiksrechten zijn gesteld/gestort.

9 Zolang het perceel na het einde van het erfpachtrecht niet aan de gemeente ter beschikking is gesteld, blijft alles wat in artikel 15 is bepaald onverminderd van kracht.

VII SLOTBEPALINGEN

artikel 27 - Betalingen

1 Alle betalingen door de erfpachter vinden plaats op een wijze die de gemeente aangeeft.

2 Als de gemeente een betaling heeft voldaan die volgens de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen voor rekening van de erfpachter is, moet de erfpachter deze aan de gemeente vergoeden.

3 Korting of verrekening van betalingen die de erfpachter moet voldoen, is uitsluitend toegestaan als het om vorderingen op de gemeente gaat die direct verband houden met het erfpachtrecht.

4 Als de erfpachter niet of niet tijdig betaalt, is hij vanaf de vervaldag een vertragingsrente verschuldigd. Deze vertragingsrente wordt als volgt berekend:
   a. bij natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf op de voet van artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek;
   b. bij rechtspersonen en natuurlijke personen die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf op de voet van artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek.

   Na afloop van ieder jaar wordt het bedrag waarover de vertragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de verschuldigde vertragingsrente over het afgelopen jaar (samengestelde rente).

5 Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:
   a. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 18;
   b. rente(n) verschuldigd overeenkomstig lid 4 van dit artikel;
   c. andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het erfpachtrecht heeft;
   d. de canon of de afkoopsom.

artikel 28 - Deskundigen

1 Als in deze bepalingen sprake is van deskundigen, gaat het om een aantal van drie.

2 Als de gemeente of de erfpachter het voornemen heeft om:
   a. de schadeloosstelling zoals bedoeld in artikel 13,
   b. de hoogte van het bedrag zoals bedoeld in artikel 19, of
   c. de hoogte van de vergoeding, zoals bedoeld in artikel 26,

   voor te leggen aan deskundigen, stelt deze de ander daarvan schriftelijk op de hoogte. Als de gemeente degene is die dit voornemen heeft, dan krijgt de erfpachter de gelegenheid om gedurende zes weken na dagtekening van het schrijven zoals bedoeld in dit lid te kiezen voor vaststelling door een bevoegde

rechter. Als de erfpachter die mogelijkheid niet benut tijdens deze termijn, stemt hij in met waardebepaling door deskundigen.

3 Als het erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 23 en bij de openbare verkoop zoals bedoeld in artikel 24 geen bod is gedaan, stellen deskundigen de vergoeding vast overeenkomstig artikel 24. De uitkering vindt plaats overeenkomstig lid 6 en lid 7 en met inachtneming van lid 8 van artikel 24. Lid 1, lid 4 en lid 6 tot en met lid 8 zijn op deze waardebepaling van toepassing.

4 De partij die de betreffende waardebepaling wil voorleggen aan deskundigen, moet de rechtbank in Amsterdam verzoeken om de drie deskundigen zo snel mogelijk aan te wijzen.

5 De deskundigen geven beide partijen de gelegenheid te worden gehoord. Ook krijgen partijen de gelegenheid om gehoord te worden over het conceptadvies. Desgewenst kunnen zij zich laten vertegenwoordigen door een gemachtigde.

6 De deskundigen stellen vervolgens hun advies vast met inachtneming van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn.

7 De deskundigen stellen de partijen gemotiveerd en schriftelijk in kennis van hun advies binnen zes maanden nadat zij zijn aangewezen. Het advies van de deskundigen is bindend.

8 a. De gemeente en de erfpachter betalen ieder de helft van de kosten voor het advies van deskundigen.
b. In afwijking van lid 8 onder a betaalt de gemeente de volledige kosten van deskundigen in geval van beëindiging om redenen van het algemeen belang.
c. In afwijking van lid 8 onder a betaalt de erfpachter de volledige kosten van deskundigen in geval van beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter en/of wanbetaling van de canon.

artikel 29 - Hoofdelijke verbondenheid

1 Als het erfpachtrecht op naam van twee of meerdere personen staat, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die volgen uit de erfpachtakte en de Algemene Bepalingen. Van deze hoofdelijke verbondenheid is wat betreft de canon geen sprake als het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten. De canon is dan volgens deze splitsing verdeeld.

2 De verplichtingen die voor de erfpachter uit het erfpachtrecht voortvloeien zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

3 Na overdracht van het erfpachtrecht zijn de opvolger en zijn rechtsvoorganger beiden aansprakelijk voor de niet betaalde en opeisbare canon van de voorafgaande vijf jaar. Dat geldt ook als een gedeelte van het erfpachtrecht, een aandeel daarvan of een aandeel in een gedeelte van het erfpachtrecht overgaat op een volgende persoon.

artikel 30 - Vertegenwoordiging

1 Als het erfpachtrecht op naam van twee of meerdere personen staat, wijzen zij één van hen aan als vertegenwoordiger. Deze vertegenwoordiger wordt vermeld in de akte van vestiging. Rechtsopvolgers leggen de vertegenwoordiger vast in een verklaring. Deze verklaring moet worden opgemaakt volgens het formulier dat hoort bij deze bepalingen.

2 Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onmiddellijk schriftelijk worden gemeld aan de gemeente.

3 De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot het erfpachtrecht rechtsgeldig doen aan de vertegenwoordiger die zich het laatst bij haar heeft gemeld. Ook kan de gemeente bij de vertegenwoordiger alle vorderingen met betrekking tot het erfpachtrecht instellen.

artikel 31 - Ontruiming

Op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, moet de erfpachter het perceel en de opstallen hebben ontruimd. Als dat niet is gebeurd, zal de gemeente de ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang kunnen zetten.

artikel 32 - Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1 Partijen streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun rechten en verplichtingen op grond van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in lid 2 en lid 3 van dit artikel.

2 Alle verplichtingen van een partij die in de overeengekomen voorwaarden staan om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee over op opvolgende erfpachters. Zij gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.

3 Verplichtingen van de erfpachter die op grond van de overeengekomen voorwaarden geen zakelijke werking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn gevestigd, zal de erfpachter ten behoeve van de gemeente door middel van een kettingbeding opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger of de beperkt gerechtigde. De erfpachter past dit kettingbeding toe bij:
a. overdracht van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan, of
b. bezwaring van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.

artikel 33 - Mededelingen

Tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken, worden alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen op grond van het erfpachtrecht schriftelijk gedaan. Ook worden alle vorderingen schriftelijk ingesteld.

artikel 34 - Woonplaatskeuze

1 De erfpachter of de vertegenwoordiger zoals bedoeld in artikel 30, moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is.

2 Als de erfpachter of de vertegenwoordiger zoals bedoeld in artikel 30, geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht woonplaats te kiezen op het kantoor van een notaris die in de gemeente Amsterdam is gevestigd.

3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger zoals bedoeld in artikel 30, de gemeente schriftelijk op de hoogte stellen.

4 De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde woonplaats.

artikel 35 - Kosten die verband houden met notariële akte

Als op grond van de inhoud van de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen een notariële akte moet worden opgemaakt, bepaalt de gemeente of, en tot welk bedrag, de daaraan verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Deze kosten betreffen het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

artikel 36 - Algemene Termijnenwet

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen die staan in de Algemene Bepalingen van overeenkomstige toepassing.

artikel 37 - Citeertitel

De Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als: Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.

Gemeente Amsterdam

Bijlage: Formulier aanwijzing vertegenwoordiger[1]

Hierbij verklaart .....

notaris te .....

dat het erfpachtrecht plaatselijk bekend:

adres .....

postcode en woonplaats .....

kadastraal bekend:

gemeente: ....., sectie: ....., nr.: .....

is overgegaan op:

namen .....

adres .....

postcode en woonplaats .....

bij akte ingeschreven in de openbare registers in deel: ....., nr.: .....

Vertegenwoordiger/correspondentie/factuuradres

naam .....

adres .....

postcode en woonplaats .....

bankrekening .....

Plaats: .....

Dagtekening: .....

Handtekening ..... stempel:

[1] Behoort bij artikel 30 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.

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

artikel 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.

artikel 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.

artikel 3 - Uitgifte in erfpacht

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

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

a. de ingangsdatum van de erfpacht;
b. de einddatum van het eerste tijdvak;
c. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel waarop de canon is gebaseerd;
d. een mededeling van de mogelijkheid van herziening van de canon in het geval van wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing als bedoeld onder c van dit artikel;
e. de canon, alsmede het canonpercentage en de grondwaarde die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
f. de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
g. een verwijzing naar de Algemene Bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke worden gesteld;
h. de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
i. de grenzen van het bouwblok waarin het in erfpacht uit te geven perceel is gelegen;
j. de datum waarop het eerste perceel, gelegen in dat bouwblok, werd uitgegeven;
k. een woonplaatskeuze ten kantore van een in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, door de erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.

3 Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte van vestiging gehecht. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis

van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening.

artikel 4 - Omschrijving van de leveringsverplichting

1 De Gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
   a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
   b. niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
   c. vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
   d. vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel verhinderen of beperken.

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

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

artikel 5 - Canon

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

2 De canonpercentages worden door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

3 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat.

artikel 6 - Betalingen

1 De canon dient op een door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze te worden voldaan.

2 Alle betalingen door de erfpachter zullen plaatsvinden op een door Burgemeester en Wethouders aangegeven wijze. Een verschuldigd bedrag zal op hele euro's worden afgerond en wel tot 50 cent naar beneden en vanaf 50 cent naar boven.

3 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, dient de erfpachter deze aan de Gemeente te vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek.

4 De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van enige betaling.

5 Korting of verrekening van door de erfpachter te verrichten betalingen is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de Gemeente betreft welke direct verband houden met de erfpacht.

6 Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het openstaande bedrag, te rekenen vanaf de vervaldag, waarbij een gedeelte van een maand geldt als volle maand.

7 Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.

8 Iedere betaling door de erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan de Gemeente in de volgorde waarin deze hierna worden aangegeven:
   a. boete(s) verschuldigd ingevolge art. 29;
   b. rente(n) verschuldigd ingevolge de leden 6 en 7 van dit artikel;
   c. andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter ingevolge de erfpacht heeft;
   d. de canon casu quo de afkoopsom.

artikel 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:

$$\frac{a}{b} \text{ minus } 0{,}01$$

waarin voorstelt:

de letter a: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
de letter b: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.
Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters a en b, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeenteraad bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

5 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

6 Indien het op het perceel gebouwde wordt verhuurd en het bedrag van de jaarlijkse canonaanpassing, in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op het perceel gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.

7 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de jaarlijkse canonaanpassing, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 10 - Vooruitbetaling van de canon

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

2 Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving

van canon.

3 De afkoopsom wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekend gemaakt.

4 Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang.

5 Het bedrag hetwelk in het geval voorzien in het voorgaande lid zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het tweede lid, hebben gegolden.

6 De vooruitbetaling door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. het bedrag van de canon;
   c. de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
   d. de datum waarop de afkoopsom aan de Gemeente is voldaan;
   e. de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

artikel 11 - Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

1 Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geven Burgemeester en Wethouders schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de op basis van het bepaalde in de leden 2 en 3 door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons.

2 Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en de canonpercentages, geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 1.

3 Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
   a. de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
   b. een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
   c. de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

4 Bericht de erfpachter schriftelijk dat hij akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van zijn keuze binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van kracht worden. Doet de erfpachter binnen dit tijdsbestek geen mededeling daaromtrent, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon op basis van jaarlijkse canonaanpassing van kracht worden.

5 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe canons, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. In dat geval worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3 vastgesteld door deskundigen. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde, canonpercentages en canons worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.

6 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in voorgaande leden tot stand gekomen, treden in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

7 Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 1, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 5, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
   c. de bestemming en het toegestane gebruik;
   d. de maximaal toegestane bebouwing.

8 Indien Burgemeester en Wethouders tweeëneenhalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid 1, is de erfpachter bevoegd, de Gemeente schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe Algemene Bepalingen na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient de Gemeente binnen drie maanden te voldoen.

9 Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 1, doet het recht van de Gemeente tot van toepassing verklaren van nieuwe Algemene Bepalingen met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en art. 25 het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na verzending van de kennisgeving. Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere bepalingen van toepassing.

artikel12 - Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing

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

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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, isvoor risico van de erfpachter voor zover de bodemverontreiniging of andere oorzaak heeft plaatsgevonden na de ingangsdatum van de erfpacht.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 22 - Splitsen van de erfpacht

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

2 Burgemeester en Wethouders kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

3 Indien Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens de verdeling van de canon vast.

4 Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

artikel 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.

artikel 24 - Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1 Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art. 23, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.

2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op het perceel en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst

van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.

4 De Gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft.

5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de vergoeding, na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de algemene en bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

6 De Gemeente is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

7 Indien derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, draagt de erfpachter er zorg voor dat de Gemeente onverwijld de beschikking krijgt over uit hoofde van die gebruiksrechten gestorte waarborgsommen en/of garanties, rente daarbij inbegrepen.

8 Zolang het perceel na het einde van de erfpacht niet aan de Gemeente is afgeleverd, blijft het bepaalde in art. 20 onverminderd van kracht.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 28 - Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

1 Onverminderd de aan de Gemeente krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruik maken van de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.

2 Voordat Burgemeester en Wethouders gebruik maken van een van de in de wet, de algemene of de bijzondere bepalingen vermelde bevoegdheden, stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

3 Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene of een in de bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere bepalingen opgelegde verplichtingen is de Gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.

5 In geval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 31 - Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter

1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de Gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens het geval bedoeld in art. 32, nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.

4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht wordt opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden. Deze opzegging moet op straffe

van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, zijn aan het besluit tot opzegging van de Gemeenteraad en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

6 Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

artikel 32 - Beëindiging wegens wanbetaling van de canon

1 Indien de erfpachter in verzuim is, de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren, kan de Gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van Burgemeester en Wethouders. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

2 Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

3 Burgemeester en Wethouders bepalen de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit niet eerder dan nadat ten minste 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 37 - Ontruiming

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

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 42 - Algemene Termijnenwet

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

artikel 43 - Overgangsbepaling

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

artikel 44 - Citeertitel

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

Gemeente Amsterdam

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR VOORTDURENDE ERFPACHT 2000

FORMULIER A*

Hierbij verklaart .....

notaris te .....

de erfpacht
dat, ...
een onverdeeld gedeelte in de erfpacht (appartement)

plaatselijk bekend .....

kad. bekend .....

gem. ....., sectie ....., nr. .....

door de Gemeente Amsterdam bij akte verleden

de dato ..... voor notaris .....

en ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,

de dato ....., in deel ....., nr. .....,

in erfpacht uitgegeven, en laatstelijk gewijzigd bij akte verleden voor

notaris ..... de dato .....

en ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam

in deel ....., nr. ....., uit krachte van: .....

.....

.....

(omschrijving titel)

ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,

de dat ....., in deel ....., nr. .....,

is overgegaan op,

naam .....

adres .....

woonplaats .....

correspondentie/factuuradres (zaakwaarnemer)

naam .....

adres .....

woonplaats .....

bankrekening .....

Amsterdam,

handtekening ..... stempel .....

* Behoort bij art. 39 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 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 depot en met die akte overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op 21 december 1998 in deel 15517, nummer 15.

de Alliantie

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR VOORTDURENDE ERFPACHT VOOR WONINGCORPORATIES 1998

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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. 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 aanbieding door de aanvrager schriftelijk is aanvaard.

artikel 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.

artikel 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).

artikel 6 - Omschrijving van de leveringsverplichting

1 De Gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
b. niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
c. vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
d. vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel verhinderen of beperken.

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

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

artikel 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.

artikel 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 verval-datum is betaald, is een vertragingsrente 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.

artikel 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:

$$\frac{A}{B}$$

, waarin voorstelt:

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.

artikel 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.

artikel 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.

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.

artikel 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 Woningcorporaties of haar rechtsopvolger(s) anders is overeengekomen, 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.

artikel 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 opstallen, gelet op de door deze gebruiks-verandering 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 opstallen 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) x 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 22 - Hypotheekhouder(s)

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

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 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.

artikel 33 - Ontruiming

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

artikel 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.

artikel 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.

artikel 36 - Citeertitel

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

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 6 april 1994 onder nummer 275 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op 19 april 1994 in deel 12082 nummer 47.

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR VOORTDURENDE ERFPACHT 1994

De Gemeenteraad van Amsterdam, heeft in haar vergadering van 6 april 1994 onder nummer 275 besloten:

I **te bepalen, dat met betrekking tot de uitgifte van terreinen in voortdurende erfpacht de volgende bepalingen in acht zullen worden genomen:**

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.

   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 aanbieding door de aanvrager schriftelijk is aanvaard.

Reservering en waarborgsom

1 Burgemeester en Wethouders kunnen tegen storting van een reserveringsvergoeding tot een bedrag van de vermoedelijke canon en onder door hen nader te bepalen voorwaarden een aangeboden perceel voor een termijn reserveren op naam van een bepaalde aanvrager. Deze reservering is niet overdraagbaar, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders.

2 Indien de aanvrager zijn aanvraag intrekt, dient de Gemeente, na ontvangst van een daartoe strekkend schriftelijk bericht, dat gedeelte van de reserveringsvergoeding aan de aanvrager terug te betalen dat overeenkomt met het gedeelte van de reserveringstermijn dat door de intrekking van de aanvraag vrijkomt.

3 Indien bij het verlijden van de akte van vestiging van de erfpacht de reserveringstermijn nog niet is verstreken, wordt het restant van de reserveringsvergoeding verrekend met de voor het eerste jaar van de erfpacht verschuldigde canon of afkoopsom.

4 Burgemeester en Wethouders kunnen, alvorens een voorstel tot uitgifte in erfpacht van een perceel in behandeling te nemen, storting van een waarborgsom vorderen tot ten minste het bedrag van de vermoedelijke canon, onder na overleg met de erfpachter door hen nader te bepalen voorwaarden, betreffende het eventueel vervallen van de waarborgsom ten bate van de Gemeente en betreffende eventuele terugbetaling of verrekening van die som.

II **vast te stellen de volgende Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht**

artikel 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.

artikel 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 1994 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 te betalen geldsom als tegenprestatie voor de uitoefening van zijn rechten;
   f. deskundigen: de deskundigen, bedoeld in art. 33 van deze Algemene Bepalingen;
   g. erfpacht: mede het onverdeeld aandeel daarin;

h. grondwaarde: de waarde van het perceel welke door Burgemeester en Wethouders wordt vastgesteld;
i. perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak;
j. tijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaar of langer indien deze op de voet van art. 11 is verlengd, waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop de erfpacht ingaat;
k. uitgifte in erfpacht: mede de omzetting van het perceel in voortdurende erfpacht onder deze Algemene Bepalingen.

artikel 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 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.

artikel 4 - 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. 24 (beëindiging om redenen van algemeen belang), alsmede krachtens de artikelen 30 en 31 (beëindiging wegens tekortkoming respectievelijk wegens wanbetaling van de canon).

artikel 5 - Omschrijving van de leveringsverplichting

1 De Gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
b. niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
c. vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
d. vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel verhinderen of beperken.

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

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

artikel 6 - 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.

artikel 7 - 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 voor zover het onbetwiste vorderingen op de Gemeente betreft welke direct verband houden met het in erfpacht uitgegeven perceel.

3 Indien de canon niet tijdig wordt betaald, is een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van één procent (1%) per maand of zoveel meer als de wettelijke rente bedraagt over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon is verschuldigd, 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.

artikel 8 - 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:

$$\frac{a}{b}$$, waarin voorstelt:

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 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.

artikel 9 - 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. 8 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:

1° de met toepassing van art. 8 geldende canon wordt verhoogd met een toeslagpercentage;

2° 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 vijf jaar	1,00;
zes tot en met tien jaar	0,91;
elf tot en met vijftien jaar	0,82;
zestien tot en met twintig jaar	0,73;
eenentwintig tot en met vijfentwintig jaar	0,63;
zesentwintig tot en met dertig jaar	0,51;
eenendertig tot en met vijfendertig jaar	0,39;
zesendertig tot en met veertig jaar	0,26;
eenenveertig jaar tot het einde van het tijdvak	0,13.

3 Burgemeester en Wethouders stellen jaarlijks het toeslagpercentage vast; het toeslagpercentage wordt bepaald op 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.

artikel 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 bekendgemaakt.

4 Indien de periode van vooruitbetaling aanvangt binnen een jaar na een vijfjaarlijkse canonaanpassing op de voet van art. 8, 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 in geval 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.

artikel 11 - Verlenging van het tijdvak

1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat het eerste of lopende tijdvak eenmaal wordt verlengd met maximaal vijftig jaar, onder de verplichting de nog niet vervallen canon voor de volledige duur van het aldus verlengde tijdvak door betaling van een afkoopsom te voldoen.

2 Voor de verlenging van het nog aan te vangen of lopende tijdvak is de erfpachter een toeslag verschuldigd boven het bedrag door hem verschuldigd bij enkele toepassing van de leden 1 en 2 van art. 10.

3 Burgemeester en Wethouders stellen jaarlijks het door de erfpachter voor de verlenging van het nog aan te vangen of lopende tijdvak verschuldigde 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 verschuiven naar de toekomst van de herziening van de canon op de voet van art. 12.

4 De afkoopsom, waarin begrepen de door de erfpachter verschuldigde toeslag, wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekendgemaakt.

5 Indien op de voet van dit artikel de duur van het tijdvak wordt verlengd, vindt, in afwijking van art. 12, lid 1, herziening van de canon eerst plaats bij het einde van het aldus verlengde tijdvak.

6 Voor de toepassing van lid 5 wordt ervan uitgegaan dat het perceel waarop de erfpacht is gevestigd, een bouwblok vormt waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de kadastrale grenzen van het perceel.

7 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.

8 De verlenging van het aan te vangen of lopende tijdvak door vooruitbetaling van de canon 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 door de erfpachter verschuldigde toeslag;
   d. de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
   e. de datum waarop de afkoopsom aan de Gemeente is voldaan;
   f. de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft;
   g. de datum waarop de eerstvolgende herziening van de canon zal plaatsvinden.

   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.

artikel 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 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 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.

8 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. 4, 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.

artikel 13 - 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;

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.

2 De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:

A + ((B - C) x D) , waarin voorstelt:

A de op het moment van de herziening geldende canon;
B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;
C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het volgens de akte van vestiging toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
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. 10 de canon bij vooruitbetaling is voldaan.

5 Indien met toepassing van art. 9 de canonaanpassing is uitgesloten, wordt de met inachtneming van de voorgaande leden berekende verhoging vermeerderd met het toeslagpercentage als bedoeld in art. 9, 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.

artikel 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.

artikel 15 - 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. 14, 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. 13.

artikel 16 - 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. 13.

artikel 17 - 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, 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. 13.

artikel 18 - 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 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.

artikel 19 - 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.

artikel 20 - 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.

artikel 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 g.

artikel 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. 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.

artikel 23 - Hypotheekhouder(s)

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

artikel 24 - 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.

artikel 25 - Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1 Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art. 24, 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 ter zake 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 in geval 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.

artikel 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 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. 4, 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 ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de Gemeente.

5 De leden 3 tot en met 6 van art. 25 zijn van overeenkomstige toepassing.

artikel 27 - 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 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.

artikel 28 - 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.

artikel 29 - 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.

artikel 30 - 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. 31, nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit 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 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 van de Gemeenteraad en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

6 Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

artikel 31 - Beëindiging wegens wanbetaling van de canon

1 Indien de erfpachter in verzuim is, de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren, kan de Gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van Burgemeester en Wethouders.

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. 30 is van overeenkomstige toepassing.

artikel 32 - 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. 30 en art. 31 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.

artikel 33 - 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, ter zake 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, zo spoedig mogelijk door Burgemeester en Wethouders.

e. Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling als bedoeld in art. 25, 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 ter zake.

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.

artikel 34 - 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.

artikel 35 - Ontruiming

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

artikel 36 - 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.

artikel 37 - Woonplaatskeuze

1 De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 34, 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.

artikel 38 - Citeertitel

Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als: Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam.

Gemeente Amsterdam

FORMULIER A*

Hierbij verklaart ..... notaris te .....

de erfpacht

dat, ...

een onverdeeld gedeelte in de erfpacht (appartement)

plaatselijk bekend: .....

kad. bekend: .....

gem. ....., sectie ....., no. .....

door de Gemeente Amsterdam bij akte verleden de dato .....

voor notaris .....

en ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,

de dato ....., in deel ....., no. .....

in erfpacht uitgegeven, en laatstelijk gewijzigd bij akte verleden voor

notaris ..... de dato ..... en ingeschreven in

de Openbare Registers te Amsterdam in deel ....., no. .....,

uit krachte van: (omschrijving titel)

.....

ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,

de dato ....., in deel ....., no. .....

is overgegaan op,

naam: .....

adres: .....

woonplaats: .....

correspondentie/faktuuradres (zaakwaarnemer)

naam: .....

adres: .....

woonplaats: .....

bankrekening: .....

Amsterdam,

handtekening ..... stempel .....

* Behoort bij artikel 36 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994, Amsterdam

Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van achttien september negentienhonderdvijfentachtig, nummer 1385 en gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op dertig oktober negentienhonderdvijfentachtig in deel 8088, nummer 39.

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR TIJDELIJKE ERFPACHT VOOR WONINGCORPORATIES 1985

artikel 1 - Akte van uitgifte

1 De uitgifte geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen notaris. In de akte wordt bepaald:
   a. het gebruik, dat van het goed en van de daarop te stichten opstallen, met inachtneming van de krachtens wettelijke voorschriften daaraan gegeven bestemming, mag worden gemaakt;
   b. de jaarlijkse pachtsom (canon);
   c. de Algemene Bepalingen welke op het erfpachtrecht van toepassing zijn, alsmede de bepalingen, welke van deze toepasselijkheid worden uitgezonderd, en voorts de bijzondere bepalingen welke worden gesteld;
   d. de ingangsdatum en de einddatum van het erfpachtrecht.

2 Een door partijen voor echt erkende en ten bewijze daarvan door haar gewaarmerkte kaart van het in erfpacht uit te geven goed wordt aan de akte van uitgifte gehecht.

artikel 2 - Vrijwaring door de Gemeente

1 De grond wordt bij de uitgifte geleverd vrij van stoffen welke naar gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren en voorts behoorlijk ontwaterd en, voor zover nodig, opgehoogd.

2 De Gemeente is overigens bij de uitgifte van het goed jegens de erfpachter tot vrijwaring gehouden in de gevallen en met de gevolgen, als in het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de verkoper is bepaald.

artikel 3 - Hoofdelijkheid

Indien het erfpachtrecht aan meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van de bepalingen, welke ingevolge de akte van uitgifte voor die erfpacht gelden.

artikel 4 - Vooruitbetaling canon

Burgemeester en Wethouders kunnen, indien naar hun oordeel het gemeentebelang zich daartegen niet verzet, met de erfpachter overeenkomen, dat de nog niet verschenen erfpachttermijnen door betaling van een bedrag ineens worden voldaan.

artikel 5 - Verplichtingen van de erfpachter

1 De erfpachter is verplicht:
   a. binnen de tijd, bij de akte van uitgifte bepaald, de grond te bebouwen en deze nadien bebouwd te houden;
   b. het niet door bebouwing en door bij die bebouwing behorende schuren, tuinhuizen en dergelijke ingenomen gedeelte van de uitgegeven grond, binnen de onder a bedoelde termijn en op behoorlijke wijze als tuin aan te leggen en aangelegd te houden;
   c. indien het onder b bedoelde gedeelte van de uitgegeven grond in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling op behoorlijke wijze af te sluiten en afgesloten te houden;
   d. de uitgegeven grond, voorzover de afsluiting niet plaats heeft door gevelmuren, binnen de onder a bedoelde termijn en op behoorlijke wijze van de openbare weg en van de overige belendingen af te sluiten en afgesloten te houden;
   e. de uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, behoorlijk te onderhouden;
   f. fte gedogen:
      - dat aan hetgeen zich op de uitgegeven grond bevindt, worden aangebracht zovele elektrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren), als door Burgemeester en Wethouders nodig wordt geacht;
      - dat deze geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren) worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast;
   g. al hetgeen ingevolge het bepaalde onder f is aangebracht, bevestigd te laten.

2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de elektrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren), zal door de Gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.

artikel 6 - Verbodsbepalingen

Het is de erfpachter niet geoorloofd:
   a. in het gebruik van het goed en van de daarop te stichten opstallen verandering te brengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders, welke toestemming ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;

b. in het op de grond gebouwde verandering te brengen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;
c. op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders, welke toestemming ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;
d. de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van dode voorwerpen, waarvan gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is;
e. het hem in erfpacht uitgegeven goed te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen zonder medewerking en voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders;
f. het erfpachtrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde te splitsen in appartementsrechten, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.

artikel 7 - Betaling van de canon

1 De betaling van de canon geschiedt zonder enige korting uit welken hoofde ook, bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen, op de vervaldagen en ter plaatse, door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen.
2 Alle belastingen alsmede alle andere lasten, welke op of ter zake van de eigendom van de grond worden geheven, komen ten laste van de erfpachter. De lasten, die de Gemeente voor de erfpachter mocht hebben betaald, komen bij de eerstvolgende te betalen termijn van de canon en worden geacht daarmee één geheel uit te maken.
3 Heeft een betaling van het aan de Gemeente verschuldigde niet plaatsgehad binnen 14 dagen na de vervaldag, dan zal vanaf de vervaldag de wettelijke rente over bedoeld bedrag verschuldigd zijn.

artikel 8 - Vrijwaring door de erfpachter

1 De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle vergoeding van kosten, schade en interessen, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij art. 1405 van het Burgerlijk Wetboek wegens de gehele of gedeeltelijke instorting van de, op de in erfpacht uitgegeven grond staande, opstallen mocht worden veroordeeld.
2 De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die is ontstaan als gevolg van verontreiniging van het onroerend goed met chemische en/of giftige stoffen, welke verontreiniging aan zijn schuld is te wijten. De kosten van het opheffen van zodanige verontreiniging van de grond zijn voor rekening van de erfpachter.

artikel 9 - Bezwaring en overgang van het erfpachtrecht

1 De erfpachter is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat:
a. ten gevolge kan hebben, dat derden op de grond en de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtrecht, tenzij bedoelde handelingen voortvloeien uit of worden verricht in het kader van de normale bedrijfsuitoefening van de erfpachter;
b. een overgang van het erfpachtrecht kan veroorzaken of ten gevolge kan hebben, waardoor de bepalingen van het erfpachtcontract op dat erfpachtrecht niet van toepassing zouden zijn.
2 Overdracht van het erfpachtrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, splitsing van het erfpachtrecht, verdeling van de canon bij splitsing in appartementsrechten, inbreng in een vennootschap alsmede scheiding van dat recht tussen gezamenlijke rechthebbenden moet bij authentieke akte geschieden.
3 Van overgang van het erfpachtrecht, waaronder voor de toepassing van deze voorwaarden mede begrepen wordt overgang ten gevolge van inbreng in een vennootschap en van scheiding, wordt binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang blijkt, alsmede van een behoorlijk ingevulde en ondertekende verklaring, opgemaakt volgens formulier A, behorende bij deze bepalingen, en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers overgeschreven titel, hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de overschrijving vermeldt.
4 Zolang een kennisgeving, als bedoeld in het voorgaande lid, niet is gedaan, alsmede indien het voorschrift, vervat in het tweede lid, niet in acht is genomen, kan de erfpachter aan het feit van de overgang generlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente ontlenen.
5 De erfpachter is verplicht, bij splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde aan de Gemeente een afschrift van de splitsingsakte te verstrekken.

artikel 10 - Hypotheken

1 Indien het erfpachtrecht en/of de opstallen met hypotheek zijn bezwaard dient de hypotheekhouder aan Burgemeester en Wethouders toe te zenden een gewaarmerkt afschrift van het in de openbare registers ingeschreven borderel en een verklaring, opgemaakt volgens formulier B, behorende bij deze bepalingen.
2 De artikelen, vermeld in het formulier B, zullen niet van toepassing zijn ten opzichte van hypotheekhouders, die de in het vorige lid genoemde stukken niet hebben ingeleverd.

artikel 11 - Eindigen erfpachtrecht

De erfpacht eindigt:

a. na het verstrijken van het tijdvak waarvoor de erfpacht is aangegaan;
b. door onderlinge overeenstemming tussen Gemeente en erfpachter;
c. na opzegging door de erfpachter, op de wijze en in de gevallen als in de akte voorzien;
d. door een besluit van de Gemeenteraad bedoeld bij artikel 12;
e. door vervallenverklaring als bedoeld bij artikel 780 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek.

artikel 12 - Beëindigen erfpacht bij raadsbesluit

1 Aan het erfpachtrecht kan te allen tijde bij raadsbesluit een einde worden gemaakt, indien de Gemeenteraad zal hebben bepaald, dat het algemeen nut de beëindiging tegen een in het desbetreffende besluit genoemde datum wenselijk maakt.

2 Tussen die datum en de datum van het raadsbesluit zal een termijn van ten minste 18 maanden moeten liggen.

artikel 13 - Aantekenen in openbare registers van einde erfpacht

Indien het erfpachtrecht op één der wijzen als bedoeld in artikel 11 is geëindigd, zal de Gemeente daarvan aantekening laten doen in de openbare registers.

artikel 14 - Vergoeding bij einde erfpachtrecht

Indien het erfpachtrecht is geëindigd op één der wijzen als bedoeld in artikel 11, zal de Gemeente aan de erfpachter vergoeden de volgens de dan geldende overheidsvoorschriften ter zake van de exploitatie van woningen van toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet berekende boekwaarde van de opstallen, dan wel, indien deze voorschriften niet of niet meer van toepassing zijn, de naar analogie daarvan en vervolgens volgens goed koopmansgebruik berekende boekwaarde.

artikel 15 - Beëindiging erfpacht en hypotheek

1 Indien de Gemeente, uitgezonderd in de gevallen, bij artikel 11 onder c, d en e, voorzien, tot een overeenkomst medewerkt, of een rechtshandeling verricht, waardoor het erfpachtrecht ten nadele van hypotheekhouders eindigt, is zij tegenover deze gehouden tot vergoeding van de kosten, schaden en interessen, voortspruitende uit het eindigen van het erfpachtrecht.

2 De Gemeente is tot bedoelde vergoeding eveneens gehouden, indien zij een erfstelling of legaat, waarin een door haar verleend erfpachtrecht begrepen is, niet verwerpt.

artikel 16 - Afwijking van bepalingen bij onderling goedvinden

Slechts bij onderlinge overeenstemming tussen Gemeente en erfpachter alsmede de hypotheekhouders, van welke overeenstemming schriftelijk moet blijken, kan:

a. een wijziging worden gebracht in de Algemene Bepalingen, welke bij de uitgifte van toepassing zijn verklaard;
b. een wijziging worden gebracht in de overige inhoud van het desbetreffende erfpachtrecht.

artikel 17 - Ontruiming

Indien na het eindigen van het erfpachtrecht de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse van de akte van uitgifte kunnen doen bewerkstelligen.

artikel 18 - Inlevering van stukken

1 Zo dikwijls volgens de bepalingen, welke voor het erfpachtrecht gelden, stukken aan Burgemeester en Wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.

2 In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor de inlevering van stukken of afwijking van de bij deze bepalingen behorende formulieren toestaan.

artikel 19 - Beroep

Tegen besluiten van Burgemeester en Wethouders voortvloeiende uit de erfpacht kan de erfpachter binnen één maand na dagtekening van de brief, waarbij de erfpachter van dat besluit in kennis is gesteld, in beroep komen bij de Gemeenteraad.

artikel 20 - Boete

1 Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke de erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij hij de erfpachter is, aan wie oorspronkelijk het erfpachtrecht door de Gemeente is verleend, hetzij hij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, een door Burgemeester en Wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tienmaal het bedrag van de canon ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen één maand na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

2 Een boete, als in het 1ste lid bedoeld, kunnen Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk kwijtschelden of, indien deze reeds is betaald, geheel of

gedeeltelijk teruggeven, indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.

3 De Gemeenteraad is bevoegd, bij zijn beslissing op een beroep van de erfpachter tegen oplegging van een boete wijziging te brengen in het bedrag van de opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van één maand, gesteld in het 1ste lid, te lopen van de dag, waarop de beslissing van de Gemeenteraad ter kennis van de erfpachter is gebracht.

artikel 21 - Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente

Voor zoveel in de bepalingen, waaronder de erfpachtuitgifte heeft plaatsgevonden, aan Burgemeester en Wethouders enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de Gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

artikel 22 - Domicilie

Ter zake van de erfpacht moet de erfpachter bij de akte van uitgifte domicilie kiezen binnen de Gemeente Amsterdam. Het staat de erfpachter steeds vrij, in de plaats van een vroeger gekozen domicilie een ander binnen de Gemeente Amsterdam te kiezen. Van deze keuze moet alsdan aan de Gemeente kennis worden gegeven bij aangetekend schrijven, tenzij die keuze geschiedt bij authentieke akte, waarvan een afschrift aan de Gemeente wordt verstrekt.

artikel 23 - Kosten van de akte c.a.

Alle kosten en rechten, vallende op een uitgifte of een splitsing van een erfpachtrecht of verdeling van de canon bij splitsing in appartementsrechten, waaronder begrepen die van het aan de Gemeente te verstrekken afschrift van de akte, en alle kosten van de kadastrale opmeting van het onroerend goed, kadastrale rechten en de kosten van de kaarten, zullen door de erfpachter worden gedragen.

artikel 24 - Toepasselijkheid van de bepalingen

De bepalingen, waaronder de erfpachtuitgifte heeft plaatsgevonden, zullen mede van toepassing zijn op de onverdeelde aandelen in het erfpachtrecht afzonderlijk, voor het geval, dat splitsing in appartementsrechten, als bedoeld in art. 6, onder f, heeft plaatsgevonden, voor zover deze bepalingen niet uitsluitend van toepassing zijn op het erfpachtrecht in zijn geheel.

Gemeente Amsterdam

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR TIJDELIJKE ERFPACHT VOOR WONINGCORPORATIES 1985

FORMULIER A*

De ondergetekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

verklaart het erfpachtsrecht

.....dat .....,

verklaren, een onverdeeld gedeelte in het erfpachtsrecht (appartement

kad. bekend gem. ....., sectie ..... no. .....)

verleend op het onroerend goed, bij het kadaster bekend als

Gemeente ....., sectie ..... no. .....,

aan ..... door de Gemeente Amsterdam bij

akte, verleden de ..... voor notaris .....

en overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, de ..... in deel ....., no. .....,

ten aanzien van welk recht laatstelijk een akte van wijziging is opgemaakt

de ..... voor notaris .....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, de ..... in deel ....., no. .....,

uit krachte van: (omschrijving van de titel)

.....

.....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, de ....., in deel ....., no. .....,

is overgegaan op hem (hen) ondergetekende(n) onder dezelfde

bepalingen, als daarop ten tijde van de overgang ingevolge de

bepalingen van de akte van uitgifte van toepassing waren, zodat alle rech-

ten en verplichtingen, welke uit de gemelde akte van uitgifte voor

de erfpachter voortvloeien, sedert de .....

.....

.....

komen ten bate en ten laste van hem (hen) ondergetekende(n).

Amsterdam, de .....

* Behoort bij art. 9 van de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties.

de Alliantie

Gemeente Amsterdam

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR TIJDELIJKE ERFPACHT VOOR WONINGCORPORATIES 1985

FORMULIER B*

De ondergetekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

uit kracht der akte van hypotheekverlening, verleden de .....

voor notaris ....., ingeschreven ten

kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, de .....

in deel ....., no. ....., houder(s) van een hypotheek op

het erfpachtsrecht .....

een onverdeeld aandeel in het erfpachtsrecht

(appartement kadastraal bekend als .....

als Gemeente ....., sectie ....., no. .....)

verleend door de Gemeente Amsterdam bij akte, verleden de.....

voor notaris ....., aan .....

op het onroerend goed bij het kadaster bekend, als Gemeente .....

....., sectie ....., no.....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, de ..... no. ....., ten

aanzien van welk recht laatstelijk een akte van wijziging is opgemaakt

de ..... voor notaris .....,

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, de ....., in deel ....., no. .....,

de op dat goed staande opstallen

en op

het bij dat onverdeelde aandeel behorende aandeel in het gebouw

verzoekt,

..... met overlegging van de stukken, genoemd in art. 10,

verzoeken,

de bedingen ten behoeve van hypotheekhouders, vervat in art. 15 en,

voor zover hij eerste hypotheekhouder is, art. 16 van de Algemene

Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties, vastgesteld

bij besluit van de Gemeenteraad van .....

te zijnen (hunnen) aanzien van toepassing te achten.

Amsterdam, de .....

* Behoort bij art. 10 van de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties.

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 18 augustus 1966 nummer 407A en gehecht aan de notariële akten van depot en met die akten overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op 19 april negentienhonderdzevenenzestig in deel 4300 nummer 27.

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR VOORTDURENDE ERFPACHT 1966

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam brengen ter algemene kennis, dat de Gemeenteraad in zijn vergadering van 18 augustus 1966, onder no. 407A, heeft besloten:

I **te bepalen, dat met betrekking tot de uitgifte van terreinen in voortdurende erfpacht de volgende bepalingen zullen worden in acht genomen:**

1 De uitgifte geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen hier ter stede gevestigde notaris.

2 In de akte, bedoeld in het bepaalde onder 1, wordt melding gemaakt van:
   a. het gebruik, dat van het terrein en de daarop te stichten opstallen, met inachtneming van de krachtens wettelijke voorschriften daaraan gegeven bestemming, mag worden gemaakt;
   b. de jaarlijkse pachtsom (canon) zomede de vervaldagen van de halfjaarlijkse termijnen, waarin deze moet worden betaald;
   c. de Algemene Bepalingen, welke met betrekking tot het erfpachtsrecht van toepassing zullen zijn, benevens die bepalingen, welke van deze toepasselijkheid worden uitgezonderd, en voorts de bijzondere bepalingen, welke worden gesteld;
   d. de grenzen van het bouwblok, waarin het in erfpacht uit te geven terrein is gelegen;
   e. de datum, waarop het eerste terrein in dat bouwblok gelegen, werd uitgegeven.

3 Een door partijen voor echt erkende en ten bewijze daarvan door haar gewaarmerkte kaart van het in erfpacht uit te geven terrein, gelijk het is gelegen in het bouwblok, in het bepaalde onder 2, sub d, bedoeld, wordt aan de akte van uitgifte vastgehecht.

4 Burgemeester en Wethouders kunnen, alvorens een voorstel tot uitgifte in erfpacht van een terrein in behandeling te nemen, storting van een waarborgsom vorderen tot ten hoogste het bedrag van de vermoedelijke canon, onder door hen nader te bepalen voorwaarden, betreffende het eventueel vervallen van de waarborgsom ten bate van de Gemeente en betreffende eventuele terugbetaling of verrekening van die som.

5 Na de schriftelijke aanbieding door of namens Burgemeester en Wethouders van een in erfpacht uit te geven terrein kan storting van een jaarlijkse reserveringsvergoeding worden gevorderd tot het bedrag van de vermoedelijke canon, onder door Burgemeester en Wethouders nader te bepalen voorwaarden.

II **Vast te stellen de volgende Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht:**

artikel 1 - Vrijwaring door de Gemeente

De Gemeente is bij de uitgifte van het goed jegens de eerste erfpachter tot vrijwaring gehouden in de gevallen en met de gevolgen, als in het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de verkoper is bepaald.

artikel 2 - Hoofdelijkheid

Indien het erfpachtsrecht aan meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van de bepalingen, welke ingevolge de akte van uitgifte voor die erfpacht gelden, behoudens het bepaalde in art. 7, 2de lid, en in art. 32.

artikel 3 - Wijziging canon en voorwaarden

1 De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien.

2 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid tot stand gekomen, treden bouwbloksgewijze in werking telkenmale op het tijdstip, waarop een tijdvak van 50 jaar is verlopen, sinds het eerste terrein in dat bouwblok in voortdurende erfpacht werd uitgegeven.

3 Ten minste vier jaar vóór de afloop van een tijdvak, als in het voorgaande lid bedoeld, wordt de erfpachter en de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen - de laatsten aan het door hen ingevolge art. 1231 juncto art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie - kennis gegeven van de wijzigingen in de bepalingen, welke gedurende het volgende tijdvak voor het erfpachtsrecht van kracht zullen zijn.

4 Ten aanzien van een erfpachter, aan wie een kennisgeving, als in het voorgaande lid bedoeld, niet is gedaan, wordt geacht in de bepalingen geen wijziging te zijn gebracht.

5 De canons, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van een tijdvak, in het 2de lid bedoeld.

6 Herziening van de voorwaarden en van de canons kan voorts worden gevorderd, indien verandering in het gebruik van de grond en de opstallen en/of in het op de grond gebouwde krachtens vergunningen, als bedoeld in art. 6

onder a en b, daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding geeft. Hetgeen in het 7de lid is bepaald omtrent de vaststelling van de canons door deskundigen, is op de herziening van de canons op grond van verandering in het gebruik en/of in het gebouwde niet van toepassing.

7 De herziening van de canons geschiedt, indien daaromtrent tussen partijen geen overeenstemming is verkregen, door deskundigen, die daarbij rekening zullen houden met de wijziging van de bepalingen, opgenomen in de kennisgeving, bedoeld in het 3de lid; de deskundigen zullen van de overwegingen, welke hebben geleid tot hun herzieningsbesluit een rapport zenden aan Burgemeester en Wethouders.

8 De nieuwe canons worden, indien tussen partijen geen overeenstemming is verkregen, bij de akte, bedoeld in art. 4, 1ste lid, vastgesteld op het door deskundigen bepaalde bedrag.

9 Het bedrag van de canon, volgens het in het 6de lid, dan wel volgens het in het 7de lid bepaalde vastgesteld, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en van de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door deze ingevolge art. 1231 juncto 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie.

10 De nieuwe canons zijn verschuldigd telkenmale bij de aanvang van een tijdvak, bedoeld in het 2de lid, tenzij de herziening heeft plaatsgevonden op grond van het in het 6de lid bepaalde. De inwerkingtreding valt alsdan samen met het tijdstip, waarop de vergunningen geacht worden te zijn ingegaan.

11 Onverminderd het in de leden 1 tot en met 10 bepaalde, wordt binnen een tijdvak van 50 jaar, als bedoeld in het 2de lid, de canon na verloop van 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40 en 45 jaar sinds de datum, waarop het tijdvak is ingegaan, bouwbloksgewijze aangepast bij het verloop van het algemeen prijsniveau. 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 euro's; deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouders. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaanvan zijn verplichting tot bijbetaling, noch zijn recht op terugbetaling teniet doen. Het in de leden 7, 8, 9 en 10 bepaalde is ten aanzien van de aanpassing van de canon niet van toepassing.

12 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, als bedoeld in lid 11, wordt berekend door toepassing van de formule

$$\frac{a}{b} : \frac{c}{d}$$

, waarin voorstelt:

de letter a: de waarde van het binnenlands product (netto, marktprijzen) in lopende prijzen, in het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek;

de letter c: de overeenkomstige waarde in het zevende jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar;

de letter b: de waarde van het binnenlands product (netto, marktprijzen) in constante prijzen, in het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor Statistiek;

de letter d: de overeenkomstige waarde in het zevende 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, b, c en d, 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 lid is omschreven.

13 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, bepaald zoals aangegeven in lid 12, wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het jaar, dat aan het in lid 12 bedoelde kalenderjaar voorafgaat, in het Gemeenteblad afdeling 3, bekendgemaakt.

14 Indien het bedrag van de vijfjaarlijkse canonaanpassing in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond 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.

artikel 4 - Notariële akte van wijzigingen

1 Binnen 6 maanden na dagtekening van de kennisgeving, bedoeld in het 9de lid van art. 3, worden de herzieningen van de canon en van de bepalingen bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen hier ter stede gevestigde notaris, geconstateerd.

2 Tot het opmaken van deze akte zal de erfpachter medewerking verlenen; de kosten van die akte zullen voor de helft door hem, voor de andere helft door de Gemeente worden gedragen.

artikel 5 - Verplichtingen van de erfpachter

1 De erfpachter is verplicht:

a. binnen de tijd, bij de akte van uitgifte bepaald, de grond te bebouwen en deze nadien bebouwd te houden;

b. indien de grond met de daarop gebouwde opstallen bij de akte van

uitgifte is bestemd tot de uitoefening van een bedrijf, dit bedrijf binnen drie jaar na de datum van akte in werking te stellen;

c. indien de grond bij de akte van uitgifte is bestemd voor woningbouw, het niet door bebouwing en door bij die bebouwing behorende schuren, tuinhuizen en dergelijke ingenomen gedeelte van de uitgegeven grond, binnen de onder a bedoelde termijn, als tuin aan te leggen en vervolgens als tuin aangelegd te houden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders;

d. bijaldien het onder c bedoelde gedeelte van de uitgegeven grond in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling af te sluiten op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze;

e. de uitgegeven grond, voor zover de afsluiting niet plaatsheeft door gevelmuren, binnen de onder a bedoelde termijn van de openbare weg en van de overige belendingen af te sluiten op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze en vervolgens daarvan afgesloten te houden;

f. de onder d en e bedoelde afsluitingen te vernieuwen, zodra en voor zover Burgemeester en Wethouders zulks nodig achten, en wel binnen een door hen te stellen termijn;

g. de overeenkomstig het bepaalde onder d en e gemaakte alsmede de eventueel vernieuwde afsluitingen in goede staat te onderhouden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders;

h. de uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, behoorlijk te onderhouden;

i. te gedogen:
   - dat aan hetgeen op de uitgegeven grond zich bevindt worden aangebracht zovele elektrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren), als door Burgemeester en Wethouders nodig wordt geacht;
   - dat deze geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toe behoren) worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast;

j. al hetgeen ingevolge het bepaalde onder i is aangebracht bevestigd te laten.

2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de elektrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren), zal door de Gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.

artikel 6 - Verbodsbepalingen

Het is de erfpachter niet geoorloofd:

a. in het gebruik van het goed en van de daarop te stichten opstallen verandering te brengen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;

b. in het op de grond gebouwde verandering te brengen, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders;

c. het bedrijf, tot de uitoefening waarvan de grond met de daarop gebouwde opstallen bestemd is, langer dan drie achtereenvolgende jaren buiten werking te laten;

d. de op de grond bij de aanvang van zijn recht aanwezige of daarop later gebouwde opstallen, hetzij geheel hetzij gedeeltelijk, te slopen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, aan welke vergunning de door dat College nodig geachte voorwaarden kunnen worden verbonden;

e. op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;

f. de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van dode voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is;

g. het hem in erfpacht uitgegeven goed te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen zonder medewerking en voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders;

h. het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde te splitsen in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders;

i. van het erfpachtsrecht afstand te doen.

artikel 7 - Vaststelling canon bij splitsing

1 Indien een erfpachtsrecht wordt gesplitst, stellen Burgemeester en Wethouders dat gedeelte van de tot het moment van de splitsing geldende canon vast, hetwelk voor elk van de nieuw te vormen erfpachtsrechten als canon zal gelden.

2 Indien een splitsing in appartementen plaatsvindt, stellen Burgemeester en

Wethouders desgevraagd en zo daartoe naar hun mening termen bestaan, in afwijking van het bepaalde bij art. 2, vast, voor welk gedeelte van de canon iedere medegerechtigde tot het erfpachtsrecht aansprakelijk zal zijn.

artikel 8 - Betaling van de canon

1 De betaling van de canon geschiedt zonder enige korting uit welken hoofde ook, bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen, op de vervaldagen en ter plaatse, door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen.

2 Alle rijks-, provinciale, Gemeente-, of waterschapsbelastingen alsmede alle andere lasten, welke op of ter zake van de eigendom van de grond worden geheven, komen ten laste van de erfpachter. De lasten, die de Gemeente voor de erfpachter mocht hebben betaald, komen in meerdering van de eerstvolgende te betalen termijn van de canon en worden geacht daarmede één geheel uit te maken.

3 Heeft een betaling van het aan de Gemeente verschuldigde niet plaatsgehad binnen 14 dagen na de vervaldag, dan zal een boete verschuldigd zijn ten bedrage van 1/2% van de verschuldigde termijn met een minimum van ƒ 1. Deze boete zal voor elke volle maand, waarmede de betaling wordt uitgesteld na verloop van bedoelde 14 dagen, genoemd in de voorgaande zin, met 1/2% van de verschuldigde termijn worden verhoogd.

artikel 9 - Vooruitbetaling en terugbetaling canon

1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen, dat de nog niet verschenen erfpachtstermijnen, behoudens een bedrag van ƒ 1 per jaar over het lopende tijdvak, als bedoeld in art. 3, door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de Gemeente doet overschrijven in de openbare registers. Tegen een weigering van Burgemeester en Wethouders om een overeenkomst aan te gaan als bedoeld kan de erfpachter binnen twee maanden schriftelijk in beroep gaan bij de Gemeenteraad. Dit beroep houdt in de gronden, waarop het steunt.

2 Het bedrag van de vooruitbetaling, als bedoeld in het vorige lid, wordt door Burgemeester en Wethouders in overleg met de erfpachter bepaald op een zodanig bedrag, als nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.

3 Tussentijdse beëindigingvan het erfpachtsrecht geeft geen recht op terugbetaling van een gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag, behoudens in geval van beëindiging van het recht, als bedoeld in art. 14.

4 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 2de lid, hebben gegolden.

5 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de terugbetaling, bedoeld in het vorige lid, tot een bedrag als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeling van de koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

artikel 10 - Vrijwaring door de erfpachter

De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle vergoeding van kosten, schade en interessen, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij art. 1405 van het Burgerlijk Wetboek wegens de gehele of gedeeltelijke instorting van de, op de in erfpacht uitgegeven grond staande, opstallen mocht worden veroordeeld.

artikel 11 - Bezwaring en overgang, enz. van het erfpachtsrecht

1 De erfpachter is verplicht, zich te onthouden van al datgene, wat:
   a. ten gevolge kan hebben, dat derden op de grond en op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht;
   b. een overgang van het erfpachtsrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het erfpachtscontract op dat erfpachtsrecht niet van toepassing zouden zijn.

2 Overdracht van het erfpachtsrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, splitsing van het erfpachtsrecht, verdeling van de canon bij splitsing in appartementen, inbreng in een vennootschap alsmede scheiding van dat recht tussen gezamenlijke rechthebbenden moet bij authentieke akte geschieden.

3 Van overgang van het erfpachtsrecht, waaronder voor de toepassing van deze voorwaarden mede begrepen wordt overgang ten gevolge van inbreng in een vennootschap en van scheiding, wordt binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang blijkt, alsmede van een behoorlijk ingevulde en ondertekende verklaring, opgemaakt volgens formulier A, behorende bij deze bepalingen, en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers overgeschreven titel, hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de overschrijving vermeldt.

4 Zolang een kennisgeving, als bedoeld in het voorgaande lid, niet is gedaan, alsmede indien het voorschrift, vervat in het tweede lid, niet in acht is genomen, kan de erfpachter aan het feit van de overgang generlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente ontlenen.

5 De erfpachter is verplicht, bij splitsing in appartementen van het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde aan de Gemeente een afschrift van de splitsingsakte te verstrekken.

artikel 12 - Hypotheken

1 Indien het erfpachtsrecht en/of de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zal de hypotheekhouder aan Burgemeester en Wethouders toezenden een gewaarmerkt afschrift van het in de openbare registers ingeschreven borderel en een verklaring, opgemaakt volgens formulier B, behorende bij deze bepalingen, waarbij de hypotheekhouder verzoekt, het te zijnen behoeve in de artikelen 3, 3de en 9de lid, 9, 5de lid, 15, 4de en 8ste lid, 16, 3de en 4de lid, 21, 2de lid, 22 en 23 bepaalde te zijnen aanzien van toepassing te achten.

2 De in het voorgaande lid genoemde artikelen zullen niet van toepassing zijn ten opzichte van hypotheekhouders, die de in het vorige lid genoemde stukken niet hebben ingeleverd.

artikel 13 - Doen eindigen van het erfpachtsrecht door de erfpachter

1 De erfpachter kan aan het erfpachtsrecht een einde maken op het tijdstip van afloop van een tijdvak, aangegeven in het 2de lid van art. 3, door opzegging aan Burgemeester en Wethouders binnen één jaar na ontvangst van de kennisgeving, bedoeld in het 3de lid van dat artikel.

2 Bij gebreke van een kennisgeving van de zijde des erfpachters, als bedoeld in het vorige lid, zal het erfpachtsrecht worden geacht voort te duren onder de ter kennis van de erfpachter gebrachte bepalingen tegen een canon, als zal worden vastgesteld ingevolge het 8ste lid van art. 3.

3 Bij het doen eindigen van het recht, ingevolge het bepaalde in het 1ste lid, zal binnen 1 maand na afloop van het lopende tijdvak het in erfpacht uitgegeven goed met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld.

artikel 14 - Doen eindigen van het erfpachtsrecht door de Gemeente

1 Aan het erfpachtsrecht kan te allen tijde bij raadsbesluit een einde worden gemaakt, indien de Gemeenteraad zal hebben bepaald, dat het algemeen nut de beëindiging tegen een in het desbetreffende besluit genoemde datum wenselijk maakt.

2 Tussen die datum en de datum van het raadsbesluit zal een termijn van ten minste 18 maanden moeten liggen.

artikel 15 - Vervallenverklaring

1 Onverminderd de bijzondere straffen, gesteld op nietvoldoening aan een van de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, kan het erfpachtsrecht bij besluit van de Gemeenteraad worden vervallen verklaard:

a. indien de erfpachter gedurende een tijdsverloop van 6 maanden in gebreke is gebleven, het door hem ter zake van de erfpacht verschuldigde te voldoen, en hij tot betaling bij deurwaardersexploit is aangemaand;

b. indien de erfpachter, na bij deurwaardersexploit te zijn aangemaand, nalatig blijft:
   - 1° de grond, indien deze ter bebouwing is aangewezen, te bebouwen, met inachtneming van de bepalingen van de akte;
   - 2° bij sloping of bij het geheel of gedeeltelijk te niet gaan van de opstal, deze te herbouwen, met inachtneming van de bepalingen van de akte;

c. ingeval een gebruik van de grond en de opstal in strijd met hetgeen voorgeschreven is, wordt voortgezet, niettegenstaande bij deurwaardersexploit is aangezegd, zodanig gebruik te staken;

d. indien het erfpachtsrecht is gesplitst of het erfpachtsrecht en het op het in erfpacht uitgegeven goed gebouwde zijn gesplitst in appartementen zonder inachtneming van het bepaalde in art. 6 en op die splitsing goedkeuring niet alsnog wordt verkregen, nadat de overtreding van genoemd voorschrift bij deurwaardersexploit is aangezegd;

e. indien overgang van het erfpachtsrecht heeft ten gevolge gehad, dat de bepalingen van het erfpachtscontract niet op het erfpachtsrecht van toepassing zijn en deze na een aan de erfpachter bij deurwaardersexploit betekende sommatie daarop niet alsnog van toepassing zijn verklaard.

2 De exploiten, bedoeld in het voorgaande lid, geschieden op kosten van de erfpachter, tenzij de erfpachter bij het verzet, bedoeld in het 5de lid, in het gelijk wordt gesteld.

3 Een voordracht, strekkende tot vervallenverklaring, zal aan de Gemeenteraad niet kunnen worden gedaan binnen een termijn van 3 maanden na betekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid.

4 Van de betekening van zodanig exploit wordt binnen 8 dagen kennis gegeven aan de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door hen, ingevolge art. 1231 juncto art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen domicilie.

5 Tegen zodanig exploit kan de erfpachter binnen 14 dagen schriftelijk bij Burgemeester en Wethouders in verzet komen. Dit verzet houdt in de gronden, waarop het steunt.

6 Burgemeester en Wethouders lokken op dit verzet een voor partijen bindend advies van deskundigen uit. Wordt daarbij de erfpachter in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van drie maanden, bedoeld in het 3de lid, te

lopen van de dag, waarop het advies ter kennis van de erfpachter is gebracht.

7 De voordracht, in het 3de lid bedoeld, wordt door de Gemeenteraad in behandeling genomen binnen 2 maanden, nadat deze bij hem is ingekomen.

8 Indien de grond van de voorgenomen vervallenverklaring door de erfpachter, door een der ingeschreven hypotheekhouders of door derden wordt weggenomen vóór de dag, voorafgaande aan die, waarop de Raad de voordracht in behandeling neemt, en tevens zijn voldaan de kosten van de exploiten en die, welke zijn verbonden aan het uitbrengen van een advies door deskundigen, zullen Burgemeester en Wethouders hiervan kennis geven aan de Gemeenteraad, die de in het 3de lid bedoelde voordracht alsdan buiten verdere behandeling zal stellen.

9 Het raadsbesluit, waarbij de vervallenverklaring wordt uitgesproken, stelt de datum vast, waarop het goed en de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld, en wordt geacht volledig bewijs op te leveren van het bestaan van een der feiten, genoemd in het 1ste lid, alsmede van het vervuld zijn van alle formaliteiten ten deze gesteld.

10 In het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 6, onder h, heeft plaatsgevonden, zal vervallenverklaring van het gehele erfpachtsrecht wegens het in het 1ste lid, onder c, genoemde gebruik slechts plaatsvinden, indien het daarbedoelde gebruik betrekking heeft op een, blijkens de akte van splitsing in appartementen, gemeenschappelijk gedeelte.

artikel 16 - Rechterlijke tussenkomst

1 Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel heeft de Gemeente te allen tijde het recht, in de gevallen, in het 1ste lid van het voorgaande artikel omschreven, de ontbinding van de overeenkomst of de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht met of zonder schadevergoeding in rechte te vragen.

2 In het geval, in het voorgaande lid omschreven, is art. 1302, 4de lid, van het Burgerlijk Wetboek toepasselijk.

3 Een vordering tot ontbinding van de overeenkomst of tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, als in het 1ste lid bedoeld, zal niet kunnen worden ingesteld binnen een van 3 maanden na betekening van een exploit, als bedoeld in het 1e lid van art. 15, gedurende welke termijn de erfpachter van de bevoegdheid, hem toegekend in het 5de lid van art. 15, kan gebruik maken. De kosten van een exploit, als bedoeld in dit lid, worden gedragen overeenkomstig de bepaling van het 2de lid van art. 15, terwijl aan de hypotheekhouders, in het 4de lid van dat artikel bedoeld, een kennisgeving zal worden gedaan, als aldaar nader is omschreven.

4 De grond van de voorgenomen ontbinding of vervallenverklaring zal onder de in het 8ste lid van art. 15 gestelde bepalingen kunnen worden weggenomen tot op de dag, waarop het vonnis, strekkende tot ontbinding van de overeenkomst of vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, mits dan tevens aan de Gemeente alle kosten zullen zijn vergoed, welke deze, in verband met de inroeping van rechterlijke tussenkomst, mocht hebben belopen.

artikel 17 - Aantekening in openbare registers van einde erfpachtsrecht

Indien het erfpachtsrecht op één der wijzen als bedoeld in de artikelen 13, 14, 15 en 16, is geëindigd, zal de Gemeente daarvan aantekening laten doen in de openbare registers.

artikel 18 - Hernieuwde uitgifte na vervallenverklaring

1 Indien het erfpachtsrecht ingevolge het bij art. 15 bedoelde besluit of ingevolge de bij art. 16 bedoelde rechterlijke uitspraak is geëindigd, zal de Gemeente naar haar keuze, in openbare veiling of bij publieke inschrijving, een - ook wat de duur betreft - in alle opzichten gelijk recht op de grond en de opstal verkopen, als door de erfpachter, wiens recht is geëindigd, daarop kon worden uitgeoefend. De opbrengst van deze verkoop zal strekken tot schadeloosstelling van de erfpachter, zulks met inachtneming van het bepaalde in art. 20.

2 Indien zich in de openbare veiling of bij publieke inschrijving voor zodanig recht geen koper opdoet, zal de Gemeente van de verplichting tot hernieuwde uitgifte zijn ontheven zonder tot enige vergoeding gehouden te zijn.

artikel 19 - Bepaling van de schadeloosstelling bij einde van het recht

1 Indien de erfpachter gebruik maakt van zijn bevoegdheid, bedoeld in het eerste lid van art. 13, zal de Gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van het recht, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen zonder schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders is gesticht in strijd met de voorwaarden, vervat in de akte van uitgifte van erfpacht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade.

2 Indien aan het erfpachtsrecht een einde wordt gemaakt krachtens het bepaalde in art. 14, zal de Gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van het recht, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen zonder schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders is gesticht in strijd met de voorwaarden, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade, geleden ter zake van een bedrijf, dat zonder schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders in strijd met de voorwaarden, vervat in de akte van uitgifte in

erfpacht, op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend.

3 Wordt ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in lid 1 en lid 2, geen overeenstemming tussen partijen verkregen, dan wordt het bedrag van de schadeloosstelling bepaald door deskundigen, wier uitspraak voor partijen bindend is.

4 Bij de bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling, als bedoeld in lid 2, wordt geen rekening gehouden met een nieuwbouw, verbouw of herbouw, welke heeft plaatsgevonden, nadat ter kennis van de erfpachter is gebracht, dat bij besluit van de Gemeenteraad het voornemen is uitgesproken, ten aanzien van zijn recht gebruik te maken van de bevoegdheid, aan de Gemeente gegeven bij art. 14.

artikel 20 - Verrekening

Het bedrag, te vergoeden ingevolge het bepaalde bij art. 18 of bij art. 19, wordt verminderd met hetgeen verschuldigd is wegens achterstallige canon en daarop gevallen boeten, met alle kosten, verbonden aan de in art. 18 bedoelde verkoop, alsmede met de kosten, voorafgaande aan en in verband met de vervallenverklaring of gerechtelijke ontbinding van de erfpachtsovereenkomst gemaakt.

artikel 21 - Betaling vergoedingen

1 De betaling van de vergoedingen, bedoeld in art. 20, geschiedt, onder voorbehoud nochtans van het bepaalde in het 2de lid, tegen volledige kwijting aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd.

2 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de vergoedingen, bedoeld in art. 20, tot een bedrag, als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeling van de koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

3 Geen betaling, als in dit artikel bedoeld, zal geschieden, alvorens het terrein en de opstallen geheel vrij ter beschikking van de Gemeente zijn gesteld.

artikel 22 - Vermenging

1 Indien de Gemeente, uitgezonderd in de gevallen bij de artikelen 13, 14, 15 en 16 voorzien, tot een overeenkomst medewerkt of een rechtshandeling verricht, waardoor het erfpachtsrecht ten nadele van hypotheekhouders eindigt, is zij tegenover dezen gehouden tot vergoeding van de kosten, schaden en interessen, voortspruitende uit het eindigen van het erfpachtsrecht.

2 De Gemeente is tot bedoelde vergoeding eveneens gehouden, indien zij een erfstelling of legaat, waarin een door haar verleend erfpachtsrecht begrepen is, niet verwerpt.

artikel 23 - Afwijking van bepalingen bij onderling goedvinden

Slechts bij onderlinge overeenstemming tussen Gemeente en erfpachter alsmede de hypotheekhouders, van welke overeenstemming schriftelijk moet blijken, kan:

a. een wijziging in de Algemene Bepalingen in werking treden zonder inachtneming van het tijdvak, bedoeld in art. 3;
b. een wijziging worden gebracht in de overige inhoud van het desbetreffende erfpachtsrecht;
c. een schadeloosstelling, als bedoeld in art. 19, worden bepaald zonder tussenkomst van deskundigen.

artikel 24 - Deskundigen

1 Zo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, 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, ten behoeve van wiens goed de aanwijzing plaatsvindt, anderzijds.

3 Indien, terzake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen één maand na dagtekening van de aanzegging, bedoeld in het vorige lid, zal binnen 6 weken na genoemde dagtekening één deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

4 De beide aldus aangewezenen zullen binnen 3 maanden na dagtekening van de aanzegging, in het 2de lid genoemd, een derde deskundige hebben aan te wijzen.

5 De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente 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 de Gemeente en aan de erfpachter.

6 Indien binnen de termijn, gesteld in het 3de lid, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van de Gemeente heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, zo spoedig mogelijk door de Gemeenteraad.

7 Indien binnen de termijn, gesteld in het 4de lid, de aanwijzing van de derde deskundige niet ter kennis is gebracht overeenkomstig de laatste alinea van het 5de lid, geschiedt de aanwijzing van de derde deskundige zo spoedig mogelijk door de Gemeenteraad.

8 Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling, bedoeld in het 2de lid van art. 19, zal de Gemeente, in afwijking van het bepaalde in het 6de en 7de lid, de President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken, de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.

9 Het advies c.q. rapport van de deskundige moet ter kennis van partijen worden gebracht binnen zes maanden na de aanwijzing van de derde deskundige.

10 Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid niet is voldaan, benoemt de Gemeenteraad zo spoedig mogelijk na afloop van de aldaar gestelde termijn nieuwe deskundigen. Indien echter de benoeming van de deskundigen is vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling, bedoeld in het tweede lid van art. 19, zal de Gemeente de President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken, zo spoedig mogelijk nieuwe deskundigen te benoemen.

11 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden gedragen: voor de helft door de Gemeente en voor de andere helft door de erfpachter in de gevallen, bedoeld in art. 3, 7de lid, en art. 19; overeenkomstig een daartoe strekkend advies van de deskundigen, die zullen beslissen volgens het beginsel 'op kosten van ongelijk', in het geval, bedoeld in art. 15, 6de lid.

12 Indien een aanwijzing van deskundigen wordt vereist tot beoordeling van feiten of omstandigheden, welke meer erfpachters, wier goederen in één bouwblok zijn gelegen, gezamenlijk betreffen, zullen deze erfpachters door Burgemeester en Wethouders worden opgeroepen ten einde hun medewerking te verlenen tot de benoeming van één deskundige van de zijde van de erfpachters.

13 De wijze, waarop in het bij het voorgaande lid bedoelde geval de medewerking wordt verleend en de benoeming alsmede de verdeling van de kosten geschieden, wordt door Burgemeester en Wethouders geregeld bij besluit, hetwelk in het Gemeenteblad afdeling 3 zal worden geplaatst.

artikel 25 - Executie

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse der akte van uitgifte kunnen doen bewerkstelligen.

artikel 26 - Nalatigheid

Voor zover in de bepalingen, waaronder een erfpachtsuitgifte heeft plaatsgevonden, een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de Gemeente nimmer tot enige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de erfpachter steeds in gebreke zijn enkel door het verloop van de termijn.

artikel 27 - Inlevering van stukken

1 Zo dikwijls volgens de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, stukken aan Burgemeester en Wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.

2 Indien zodanig bewijs van ontvangst niet kan worden getoond, zal aan de Gemeente de inlevering van stukken niet kunnen worden tegengeworpen.

3 In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze bepalingen behorende formulieren toestaan.

artikel 28 - Boete

1 Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke de erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij hij de erfpachter is, aan wie oorspronkelijk het erfpachtsrecht door de Gemeente is verleend, hetzij hij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, een door Burgemeester en Wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tienmaal het bedrag van de canon ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen één maand na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

2 Een boete, als in het 1ste lid bedoeld, kunnen Burgemeester en Wethouders kwijtschelden of, indien deze reeds is betaald, teruggeven, indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.

3 Tegen de oplegging van een boete, als bedoeld in het 1ste lid, kan de erfpachter in beroep komen bij de Gemeenteraad. De Gemeenteraad is bevoegd, bij zijn beslissing op dit beroep wijziging te brengen in het bedrag van de opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van één maand, gesteld in het 1ste lid, te lopen van de dag der beslissing door de Gemeenteraad af.

artikel 29 - Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente

Voor zoveel in de bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaatsgevonden, aan Burgemeester en Wethouders enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de Gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

artikel 30 - Domicilie

Ter zake van de erfpacht moet de erfpachter bij de akte van uitgifte domicilie kiezen binnen de Gemeente Amsterdam. Het staat de erfpachter steeds vrij, in de plaats van een vroeger gekozen domicilie een ander binnen de Gemeente Amsterdam te kiezen. Van deze keuze moet alsdan aan de Gemeente kennis worden gegeven bij deurwaardersexploit, tenzij die keuze geschiedt bij authentieke akte, waarvan een afschrift aan de Gemeente wordt verstrekt.

artikel 31 - Kosten der akte

Alle kosten en rechten, vallende op een uitgifte of een splitsing van een erfpachtsrecht of verdeling van de canon bij splitsing in appartementen, waaronder begrepen die van het aan de Gemeente te verstrekken, op zegel gestelde afschrift der akte, en alle kosten en rechten van de kadastrale opmeting van het onroerende goed zullen door de erfpachter worden gedragen.

artikel 32 - Toepasselijkheid van de bepalingen

De bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaatsgevonden, zullen mede van toepassing zijn op de onverdeelde aandelen in het erfpachtsrecht afzonderlijk, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 6, onder h, heeft plaatsgevonden, voor zover deze bepalingen niet uitsluitend van toepassing zijn op het erfpachtsrecht in zijn geheel.

Gemeente Amsterdam

FORMULIER A*

De ondergetekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

verklaart het erfpachtsrecht ,

verklaart het erfpachtsrecht,

..... dat .....,

verklaren, een onverdeeld gedeelte in het erfpachtsrecht (appartement

kad. bekend gem. ....., sectie ....., no. .....)

verleend op het onroerend goed, bij het kadaster bekend als

Gemeente ....., sectie ..... no. .....,

verleend op het onroerend goed, bij het kadaster bekend als

Gemeente ....., sectie ..... no. .....,

aan ..... door de Gemeente Amsterdam bij

akte, verleden de ..... voor notaris .....

en overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, de ..... in deel ....., no. .....,

ten aanzien van welk recht laatstelijk een akte van wijziging is opgemaakt

de ..... voor notaris .....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, de ..... in deel ....., no. .....,

uit krachte van: (omschrijving van de titel)

.....

.....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, de ....., in deel ....., no. .....,

hem ondergetekende

is overgegaan op ..... onder dezelfde bepalingen,

hen ondergetekenden

als daarop ten tijde van de overgang ingevolge de bepalingen van de

akte van uitgifte van toepassing waren, zodat alle rechten en verplichtingen,

welke uit de gemelde akte van uitgifte voor de erfpachter

voortvloeien, sedert de .....

hem ondergetekende.

komen ten bate en ten laste van .....

hen ondergetekenden.

Amsterdam, de .....

* Behoort bij art.11 der Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht.

Gemeente Amsterdam

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR VOORTDURENDE ERFPACHT 1966

FORMULIER B*

De ondergetekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

uit kracht der akte van hypotheekverlening, verleden de .....

voor notaris ....., ingeschreven ten

kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, de .....

in deel ....., no. ....., houder(s) van een hypotheek op

het erfpachtsrecht .....

een onverdeeld aandeel in het erfpachtsrecht

(appartement kadastraal bekend als .....

als Gemeente ....., sectie ....., no. .....)

verleend door de Gemeente Amsterdam bij akte, verleden de.....

voor notaris ....., aan .....

op het onroerend goed bij het kadaster bekend, als Gemeente .....

....., sectie ....., no.....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, de ..... no. ....., ten

aanzien van welk recht laatstelijk een akte van wijziging is opgemaakt

de ..... voor notaris .....,

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, de ....., in deel ....., no. .....,

de op dat goed staande opstallen

en op .....

het bij dat onverdeelde aandeel behorende aandeel in het gebouw

verzoekt,

.....met overlegging van de stukken, genoemd in art. 12,

verzoeken,

de bedingen ten behoeve van hypotheekhouders, vervat in de art. 3, 3de

en 9de lid, 9, 5de lid, 15, 4de en 8ste lid, 16, 3de en 4de lid, 21, 2de lid,

en 22 en, voor zover hij eerste hypotheekhouder is, art. 23 der Algemene

Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld bij besluit van de

Gemeenteraad van .....

te zijnen (hunnen) aanzien van toepassing te achten.

Amsterdam, de .....

* Behoort bij art. 12 der Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht.

Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor de tuinbouw 1956

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van achtentwintig maart negentienhonderd zesenvijftig, nummer 323, en gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op dertien juni negentienhonderd zesenvijftig in deel 3808, nummer 10.

de Alliantie

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR TIJDELIJKE ERFPACHT VOOR DE TUINBOUW 1956

artikel 1

Het onroerende goed wordt in erfpacht uitgegeven voor een tijdvak, dat als regel op 50 jaren wordt gesteld.

artikel 2

1 De uitgifte geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen notaris. In de akte wordt bepaald:
   a. het gebruik, dat van het goed en van de daarop te stichten opstallen, met inachtneming van de krachtens wettelijke voorschriften daaraan gegeven bestemming, mag worden gemaakt;
   b. de jaarlijkse pachtsom (canon);
   c. welke algemene bepalingen op het erfpachtsrecht niet van toepassing zijn en de bijzondere bepalingen, welke worden gesteld.

2 Een door partijen voor echt erkende en ten bewijze daarvan door haar gewaarmerkte kaart van het uit te geven goed wordt aan de akte van uitgifte gehecht.

artikel 3

De Gemeente is bij de eerste uitgifte van het goed jegens de erfpachter tot vrijwaring gehouden in de gevallen en met de gevolgen, als in het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de verkoper is bepaald.

artikel 4

Burgemeester en Wethouders kunnen, indien daartoe naar hun mening aanleiding bestaat, alvorens een voorstel tot uitgifte in behandeling te nemen, storting van een waarborgsom vorderen tot ten hoogste het bedrag van de vermoedelijke jaarlijkse pachtsom, onder door hen nader te bepalen voorwaarden, betreffende het eventueel vervallen van de waarborgsom ten bate van de Gemeente en betreffende eventuele terugbetaling of verrekening van die som.

artikel 5

Indien het erfpachtsrecht aan meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving der bepalingen, welke ingevolge de akte van uitgifte voor die erfpacht gelden.

artikel 6

1 De canon kan telkens na een tijdvak van tien jaren worden herzien. Van de wens tot zodanige herziening wordt, hetzij door de erfpachter, hetzij vanwege de Gemeente ten minste zes maanden vóór het verstrijken van een tienjarig tijdvak bij aangetekend schrijven aan de wederpartij mededeling gedaan.

2 De herziening van de canon geschiedt door drie deskundigen, die worden aangewezen op de wijze, als in art. 22 ten aanzien van de aanwijzing van scheidslieden is bepaald. De deskundigen zenden van hun bevindingen binnen twee maanden na de aanwijzing van de derde deskundige een gemotiveerd rapport in aan Burgemeester en Wethouders.

3 Bij de herziening van de canon wordt geen rekening gehouden met de waarde van de door de erfpachter op de grond gestichte opstallen, noch met de door hem in en op de grond aangebrachte drainering, bruggen, paden, schoeiingen en soortgelijke werken.

4 Het bedrag van de canon voor het eerstvolgende tienjarige tijdvak, door de deskundigen vastgesteld, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachters en de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door deze ingevolge art. 1231, juncto art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie.

5 De nieuwe canon treedt in werking telkenmale bij de aanvang van een nieuw tienjarig tijdvak.

6 De herziening van de canon wordt vastgelegd in een akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen notaris.

7 De kosten, aan de herziening van de canon verbonden, waaronder begrepen die van het aan de Gemeente te verstrekken afschrift der desbetreffende akte, zullen worden gedragen door de partij, die deze herziening aanhangig heeft gemaakt.

artikel 7

1 De Gemeenteraad is bevoegd, de duur van het erfpachtsrecht te verlengen.

2 Hij neemt op het verzoek om verlenging geen beslissing, dan nadat ter zake het advies is ingewonnen van een uit zijn midden benoemde commissie van drie personen, welke commissie zich zo nodig doet voorlichten door de Rijkstuinbouwconsulent te Amsterdam, dan wel, ingeval het rijkstuinbouwconsulentschap in zijn huidige vorm mocht zijn opgeheven, door

een door de President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam aan te wijzen rijksambtenaar, die ter zake van de tuinbouw een adviserende taak heeft.

3 Ten aanzien van de bepaling van de canon ingeval van verlenging van de duur van het erfpachtsrecht is het bepaalde in art. 6, 3de lid, van overeenkomstige toepassing.

artikel 8

De erfpachter is verplicht, het bedrijf, tot de uitoefening waarvan de grond met de daarop gebouwde opstallen krachtens de akte van uitgifte bestemd is, binnen een jaar na de datum van die akte in werking te stellen.

artikel 9

Het is de erfpachter niet geoorloofd:

a. in het gebruik van het goed en van de daarop gebouwde opstallen verandering te brengen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;
b. het bedrijf, tot de uitoefening waarvan de grond met de daarop gebouwde opstallen bestemd is, uit te oefenen op een wijze, welke niet voldoet aan de eisen van goed vakmanschap, ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders, na ingewonnen advies van de Rijkstuinbouwconsulent te Amsterdam, dan wel, ingeval het rijkstuinbouwconsulentschap in zijn huidige vorm mocht zijn opgeheven, door de in art. 7, 2de lid, bedoelde rijksambtenaar.
c. het bedrijf, tot de uitoefening waarvan de grond met de daarop gebouwde opstallen bestemd is, langer dan een jaar buiten werking te laten;
d. het hem in erfpacht uitgegeven goed te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen zonder medewerking en voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, die alsdan de pachtsom zullen vaststellen, welke voor elk der gedeelten zal moeten worden voldaan.

artikel 10

1 De erfpachter heeft het recht, een beslissing van de Gemeenteraad te vragen:

a. indien Burgemeester en Wethouders op een verzoek om vergunning, als bedoeld in art. 9, onder a, niet hebben beslist binnen drie maanden nadat dit bij het Gemeentebestuur is ingekomen, indien de vergunning door Burgemeester en Wethouders wordt geweigerd, of indien de erfpachter zich bezwaard gevoelt door de aan een vergunning verbonden termijn of door de daaraan verbonden voorwaarden;

b. indien Burgemeester en Wethouders op een verzoek om medewerking en goedkeuring, als bedoeld in art. 9, onder d, niet hebben beslist binnen drie maanden na de indiening van het verzoek, indien de gevraagde medewerking door Burgemeester en Wethouders wordt geweigerd, of indien de erfpachter bezwaar heeft tegen de voor elk der gedeelten vastgestelde pachtsom.

2 De Gemeenteraad beslist omtrent het verlenen van de vergunning of medewerking en de daaraan te verbinden voorwaarden, na ingewonnen advies van een uit zijn midden benoemde commissie van ten minste drie personen, welke commissie zich zo nodig doet voorlichten door de Rijkstuinbouwconsulent te Amsterdam, dan wel, ingeval het rijkstuinbouwconsulentschap in zijn huidige vorm mocht zijn opgeheven, door de in art. 7, 2de lid, bedoelde rijksambtenaar.

3 De adviezen van de commissie worden ter kennis van de betrokken erfpachter gebracht.

artikel 11

1 De betaling der pachtsom geschiedt zonder enige korting, uit welken hoofde ook, bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen, op de vervaldagen, in de akte van uitgifte te bepalen, en ter plaatse, door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen.

2 Alle rijks-, provinciale, gemeente- of waterschapslasten, alsmede alle andere lasten, welke op of ter zake van de eigendom van de grond worden geheven, komen ten laste van de erfpachter. De lasten, die de Gemeente voor de erfpachter mocht hebben betaald, komen in meerdering van de eerstvolgende te betalen termijn der pachtsom en worden geacht daarmede één geheel uit te maken.

3 Heeft een betaling van het aan de Gemeente verschuldigde niet plaats gehad binnen 14 dagen na de vervaldag, dan zal een boete verschuldigd zijn ten bedrage van 1/2 % van de verschuldigde termijn. Deze boete zal voor elke volle maand, waarmede de betaling wordt uitgesteld na verloop van bedoelde 14 dagen, genoemd in de voorgaande zin, met 1/2 % van de verschuldigde termijn worden verhoogd.

artikel 12

De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle vergoeding van kosten, schade en interessen, waartoe zij, ingevolge het bepaalde bij art. 1405 van het Burgerlijk Wetboek, wegens de gehele of gedeeltelijke instorting van de, op de in erfpacht uitgegeven grond staande, opstallen mocht worden veroordeeld.

artikel 13

1 De erfpachter is verplicht, zich te onthouden van al datgene, wat:
   a. ten gevolge kan hebben, dat derden op de grond en op de opstallen zakelijke ofpersoonlijke rechten verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht;
   b. een overgang van het erfpachtsrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het erfpachtscontract op dat erfpachtsrecht niet van toepassing zouden zijn.

2 Overdracht van het erfpachtsrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, splitsing van het erfpachtsrecht, inbreng in een vennootschap, alsmede scheiding van dat recht tussen gezamenlijke rechthebbenden, moet bij authentieke akte geschieden.

3 Van overgang van het erfpachtsrecht, waaronder voor de toepassing dezer voorwaarden mede begrepen wordt overgang ten gevolge van inbreng in een vennootschap en van scheiding, wordt binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven onder overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang blijkt, alsmede van een behoorlijk ingevulde en ondertekende verklaring, opgemaakt volgens formulier A, behorende bij deze bepalingen, en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers overgeschreven titel, hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer der overschrijving vermeldt.

4 Zolang een kennisgeving, als bedoeld in het voorgaande lid, niet is gedaan, alsmede indien het voorschrift, vervat in het 2de lid, niet in acht is genomen, kan de erfpachter aan het feit van de overgang generlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente ontlenen.

artikel 14

1 Indien het erfpachtsrecht en/of de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zal de hypotheekhouder een gewaarmerkt afschrift van het in de openbare registers ingeschreven borderel aan Burgemeester en Wethouders inzenden, te zamen met een verklaring, opgemaakt volgens formulier B, behorende bij deze bepalingen, waarbij de hypotheekhouder verzoekt, het te zijnen behoeve in de artt. 17, 4de lid en 8ste lid, 18, 3deen 4de lid, 25, 2de lid, 26 en, voor zover hij eerste hypotheekhouder is, het in art. 27 bepaalde te zijnen aanzien van toepassing te achten.

2 De in het voorgaande lid genoemde artikelen zullen niet van toepassing zijn ten opzichte van hypotheekhouders, die de in het vorige lid genoemde stukken niet hebben getoond en ingeleverd.

artikel 15

Indien het erfpachtsrecht eindigt door het verstrijken van de termijn, waarvoor het recht is verleend, kan de Gemeente vorderen, dat het terrein alsdan wordt opgeleverd, ontdaan van opstallen en zoveel mogelijk in de toestand, waarin het werd uitgegeven.

artikel 16

1 Aan het erfpachtsrecht kan te allen tijde bij raadsbesluit een einde worden gemaakt, indien de Gemeenteraad zal hebben bepaald, dat het algemeen nut de beëindiging tegen een in het desbetreffende besluit genoemde datum wenselijk maakt.

2 Tussen die datum en de datum van het raadsbesluit zal een termijn van ten minste drie jaren liggen.

artikel 17

1 Onverminderd de bijzondere straffen, gesteld op niet-voldoening aan een der bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, kan het erfpachtsrecht bij besluit van de Gemeenteraad worden vervallen verklaard:
   a. indien de erfpachter gedurende een tijdsverloop van zes maanden in gebreke is gebleven, het ter zake van de erfpacht verschuldigde te voldoen en hij tot betaling per deurwaardersexploit is aangemaand;
   b. in geval een gebruik van de grond en de opstal in strijd met hetgeen voorgeschreven is, wordt voortgezet, niettegenstaande bij deurwaardersexploit is aangezegd, zodanig gebruik te staken;
   c. indien het erfpachtsrecht is gesplitst zonder inachtneming van het bepaalde in art. 9, onder d, en op de splitsing goedkeuring niet alsnog wordt verkregen, nadat de overtreding van genoemd voorschrift bij deurwaardersexploit aan de erfpachter is aangezegd;
   d. indien overgang van het erfpachtsrecht heeft ten gevolge gehad, dat de bepalingen van het erfpachtscontract niet op het erfpachtsrecht van toepassing zijn en deze na een aan de erfpachter bij deurwaardersexploit betekende sommatie daarop niet alsnog van toepassing zijn verklaard.

2 De exploiten, bedoeld in het voorgaande lid, geschieden op kosten van de erfpachter, tenzij de erfpachter bij het verzet, bedoeld in het 5de lid van dit artikel, in het gelijk wordt gesteld.

3 Een voordracht, strekkende tot vervallenverklaring, zal aan de Gemeenteraad niet kunnen worden gedaan binnen een termijn van 3 maanden na betekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel onder a, b, c en d.

4 Van de betekening van zodanig exploit wordt binnen 8 dagen kennis gegeven aan de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door hen, ingevolge art. 1231 juncto art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen domicilie.

5 Tegen zodanig exploit kan de erfpachter binnen 14 dagen schriftelijk bij Burgemeester en Wethouders in verzet komen. Dit verzet houdt in de gronden, waarop het steunt.

6 Burgemeester en Wethouders lokken op dit verzet een voor partijen bindend advies uit van de commissie, nader omschreven in art. 7, 2de lid. Wordt daarbij de erfpachter in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van drie maanden, bedoeld in het 3de lid van dit artikel, te lopen van de dag, waarop het advies ter kennis van de erfpachter is gebracht.

7 De voordracht, in het 3de lid van dit artikel bedoeld, wordt door de Gemeenteraad in behandeling genomen binnen twee maanden, nadat deze bij hem is ingekomen.

8 Indien de grond van de voorgenomen vervallenverklaring door de erfpachter, door een der ingeschreven hypotheekhouders of door derden wordt weggenomen vóór de dag, voorafgaande aan die, waarop de Raad de voordracht in behandeling neemt, en tevens zijn voldaan de kosten van de exploiten, zullen Burgemeester en Wethouders hiervan kennis geven aan de Gemeenteraad, die de in het 3de lid van dit artikel bedoelde voordracht alsdan buiten verdere behandeling zal stellen.

9 Het raadsbesluit, waarbij de vervallenverklaring wordt uitgesproken, stelt de datum vast, waarop het goed en de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld, en wordt geacht volledig bewijs op te leveren van het bestaan van een der feiten, genoemd in het 1ste lid van dit artikel, alsmede van het vervuld zijn van alle formaliteiten, ten deze gesteld, welke feiten ieder voor zich zullen gelden als ontbindende voorwaarden voor de erfpachtsovereenkomst.

artikel 18

1 Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel heeft de Gemeente te allen tijde het recht, in de gevallen, in het 1ste lid van het voorgaande artikel, onder a, b, c en d omschreven, de ontbinding der overeenkomst of de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht met of zonder schadevergoeding in rechte te vragen.

2 In het geval, in het voorgaande lid omschreven, is art. 1302, 4de lid, van het Burgerlijk Wetboek toepasselijk.

3 Een vordering tot ontbinding van de overeenkomst of tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, zal niet kunnen worden ingesteld binnen een termijn van 3 maanden na betekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van art. 17, onder a, b, c en d, gedurende welke termijn de erfpachter van de bevoegdheid, hem toegekend in het 5de lid van art. 17, kan gebruik maken. De kosten van een exploit, als bedoeld in dit lid, worden gedragen overeenkomstig de bepaling van het 2de lid van art. 17, terwijl aan de hypotheekhouders, in het 4de lid van dat artikel bedoeld, een kennisgeving zal worden gedaan, als aldaar nader is omschreven.

4 De grond van de voorgenomen ontbinding of vervallenverklaring zal onder de in het 8ste lid van art. 17 gestelde bepalingen kunnen worden weggenomen tot op de dag, waarop het vonnis, strekkende tot ontbinding der overeenkomst of vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, mits dan tevens aan de Gemeente alle kosten zullen zijn vergoed, welke deze, in verband met de inroeping van de rechterlijke tussenkomst, mocht hebben belopen.

artikel 19

Indien het erfpachtsrecht op een der wijzen, als bedoeld in de artt. 15, 16, 17 en 18, is geëindigd, zal de Gemeente daarvan aantekening laten doen in de openbare registers.

artikel 20

1 In geval van beëindiging van het erfpachtsrecht door het verstrijken van de termijn, als bedoeld in art. 15, kan de erfpachter ontheven worden van de verplichting tot sloping der opstallen.

2 Hij richt daartoe een schriftelijk verzoek tot het Gemeentebestuur uiterlijk drie jaren vóór het verstrijken van de termijn, bedoeld in art. 15.

3 Het verzoek zal worden ingewilligd, indien aannemelijk is, dat een nieuwe gegadigde zal worden gevonden, aan wie bij de hernieuwde uitgifte de opstallen zullen kunnen worden overgedragen.

4 In geval van inwilliging van een verzoek, als bedoeld in het vorige lid, zal de erfpachter uiterlijk drie maanden vóór het eindigen van het recht zekerheid stellen tot een door de Gemeente te bepalen bedrag voor de kosten van onderhoud en voor de betaling van de op de opstallen drukkende lasten, alsmede voor de kosten van sloping.

5 De Gemeente aanvaardt, nadat het erfpachtsrecht zal zijn geëindigd, geen aansprakelijkheid voor waardevermindering of te niet gaan van de opstallen, door welke oorzaak ook ontstaan.

6 De Gemeente is, nadat het erfpachtsrecht zal zijn geëindigd, te allen tijde bevoegd, tot sloping van de opstallen over te gaan en de door haar gemaakte kosten en betaalde lasten met de gestorte waarborgsom te verrekenen. Hetgeen na aftrek van die waarborgsom en van de opbrengst der sloping overblijft, wordt aan de vroegere erfpachter of diens rechtverkrijgende uitbetaald.

artikel 21

1 Indien het erfpachtsrecht, ingevolge het bij art. 17 bedoelde besluit of ingevolge de bij art. 18 bedoelde rechterlijke uitspraak is geëindigd, zal de Gemeente naar haar keuze, in openbare veiling of bij publieke inschrijving, een – ook wat de duur betreft – in alle opzichten gelijk recht op de grond en de opstal verkopen, als door de erfpachter, wiens recht is vervallen verklaard, daarop kan worden uitgeoefend.

2 Indien zich in openbare veiling voor zodanig recht geen koper opdoet, zal de Gemeente van de verplichting tot hernieuwde uitgifte zijn ontheven, zonder tot enige uitkering gehouden te zijn.

artikel 22

1 Indien aan het erfpachtsrecht een einde wordt gemaakt krachtens het bepaalde in art. 16 (het algemeen nut), zal de Gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van de beëindiging van het recht.

2 Wordt ten aanzien van deze vergoeding geen overeenstemming tussen partijen verkregen, dan wordt het bedrag van de schadeloosstelling bepaald door drie scheidslieden, wier uitspraak voor partijen bindend is.

3 De aanwijzing van de in het vorige lid van dit artikel bedoelde scheidslieden geschiedt opaanzegging van Burgemeester en Wethouders, zo mogelijk in eenstemmigheid tussen Burgemeester en Wethouders, enerzijds en de erfpachter, ten behoeve van wiens goed de aanwijzing plaats vindt, anderzijds.

4 Indien, ter zake van de aanwijzing van scheidslieden, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen één maand na dagtekening van de aanzegging, bedoeld in het vorige lid, zal binnen 6 weken na genoemde dagtekening één scheidsman moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

5 De beide aldus aangewezenen zullen binnen drie maanden na dagtekening van de aanzegging, in het 2de lid van dit artikel genoemd, een derde scheidsman hebben aan te wijzen.

6 De aanwijzing van een scheidsman door de Gemeente wordt schriftelijk ter kennis van de erfpachter gebracht. De aanwijzing van een scheidsman door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van de derde scheidsman wordt schriftelijk kennis gegeven, gelijktijdig aan de Gemeente en aan de erfpachter.

7 Indien binnen de termijn, gesteld in het 4de lid van dit artikel, door de erfpachter de aanwijzing van de scheidsman niet schriftelijk ter kennis van de Gemeente is gebracht, zal de Gemeente de President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken, die scheidsman, alsmede de derde scheidsman, zo spoedig mogelijk aan te wijzen.

8 Indien binnen de termijn, gesteld in het 5de lid van dit artikel, de aanwijzing van de derde scheidsman niet ter kennis is gebracht overeenkomstig de laatste zinsnede van het 6de lid van dit artikel, zal de meest gerede partij de President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken, de derde scheidsman zo spoedig mogelijk aan te wijzen.

9 De uitspraak der scheidslieden moet ter kennis van partijen worden gebracht binnen twee maanden na de aanwijzing van de derde scheidsman.

10 Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid niet is voldaan, zal zo spoedig mogelijk na afloop van de aldaar gestelde termijn de meest gerede partij de President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken, zo spoedig mogelijk drie nieuwe scheidslieden te benoemen.

11 De kosten, op een uitspraak van scheidslieden vallende, worden voor de helft door de Gemeente en voor de helft door de erfpachter gedragen.

artikel 23

Indien het erfpachtsrecht is geëindigd door het verstrijken van de termijn, als bedoeld in art. 15, en indien de erfpachter, met inachtneming van het bepaalde in art. 20, is vrijgesteld van de verplichting tot sloping der opstallen, zal de koopprijs, welke bij hernieuwde uitgifte van de grond eventueel kan worden bedongen voor het recht op de opstallen, door de Gemeente worden uitgekeerd, onder aftrek van door haar ter zake van de verkoop gemaakte kosten en onder aftrek van andere ter zake van de opstallen gemaakte kosten en betaalde lasten, voor zover die niet kunnen worden verhaald op de waarborgsom, bedoeld in art. 20.

artikel 24

Indien het recht op de grond en de opstallen, met inachtneming van het bepaalde in art. 21, in openbare veiling of bij inschrijving is verkocht, zal de opbrengst, verminderd met hetgeen verschuldigd is wegens achterstallige canon en daarop gevallen boeten, met alle kosten, verbonden aan de verkoop, alsmede met de kosten, voorafgaande aan en in verband met de vervallenverklaring of ontbinding gemaakt, door de Gemeente worden uitgekeerd.

artikel 25

1 De vergoeding en uitkering, als bedoeld in de artt. 22, 23 en 24, geschieden tegen volledige kwijting aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, of diens rechtverkrijgenden, onder voorbehoud nochtans van het bepaalde in het 2de lid van dit artikel.

2 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek waren bezwaard, zullen de opbrengst, bedoeld in art. 20, 6de lid, de schadeloosstelling, bedoeld in art. 22, de bedongen koopprijs, bedoeld in art. 23, en de opbrengst, bedoeld in art. 24, alleen worden verminderd met het bedrag van de achterstallige canon en van de boete, bedoeld in art. 11, 3de lid; op het

overblijvende zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben tot een bedrag, als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeling van de koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter of diens rechtverkrijgenden zal (zullen) op het overblijvende bedrag recht hebben.

3 Geen betaling, als in dit artikel bedoeld, zal geschieden, voordat het terrein en de opstallen geheel vrij ter beschikking van de Gemeente zijn gesteld.

artikel 26

1 Indien de Gemeente, uitgezonderd de gevallen bij de artt. 16, 17 en 18 voorzien, tot een overeenkomst medewerkt, of een rechtshandeling verricht, waardoor het erfpachtsrecht ten nadele van de hypotheekhouders eindigt, is zij tegenover deze gehouden tot vergoeding van de kosten, schaden en interessen, voortspruitende uit het eindigen van het erfpachtsrecht.

2 De Gemeente is tot bedoelde vergoeding eveneens gehouden, indien zij een erfstelling of legaat, waarin een door haar verleend erfpachtsrecht begrepen is, niet verwerpt.

artikel 27

Slechts bij onderlinge overeenstemming tussen Gemeente en erfpachter, alsmede de eerst ingeschreven hypotheekhouder, waarvan schriftelijk moet blijken, zal:

a. een schadeloosstelling, als omschreven in art. 22, worden bepaald, zonder tussenkomst van scheidslieden;

b. een wijziging kunnen worden gebracht in de algemene en bijzondere bepalingen, welke bij de uitgifte respectievelijk toepasselijk zijn verklaard en gesteld.

artikel 28

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse der akte van uitgifte kunnen doen bewerkstelligen.

artikel 29

Voor zoveel de bepalingen, waaronder een erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de Gemeente nimmer tot enige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de erfpachter steeds in gebreke zijn enkel door het verloop van de termijn.

artikel 30

1 Zo dikwijls volgens de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, stukken aan Burgemeester en Wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.

2 Indien zodanig bewijs van ontvangst niet kan worden getoond, zal aan de Gemeente de inlevering van stukken niet kunnen worden tegengeworpen.

3 In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze bepalingen behorende formulieren toestaan.

artikel 31

1 Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke de erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij hij de erfpachter is, aan wie oorspronkelijk het erfpachtsrecht door de Gemeente is verleend, hetzij hij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, een door Burgemeester en Wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tienmaal het bedrag van de jaarlijkse pachtsom ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen één maand na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

2 De verplichting tot betaling van een boete, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, is persoonlijk.

3 Een boete, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, kunnen Burgemeester en Wethouders kwijtschelden of, indien ze reeds is betaald, teruggeven, indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.

4 Tegen het opleggen van een boete, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, kan de erfpachter in beroep komen bij de Gemeenteraad. Deze neemt op een ingesteld beroep geen beslissing dan na ingewonnen advies van een uit zijn midden benoemde commissie van ten minste drie personen, welke commissie zich zo nodig doet voorlichten door de Rijkstuinbouwconsulent te Amsterdam, dan wel, ingeval het rijkstuinbouwconsulentschap in zijn huidige vorm mocht zijn opgeheven, door de in art. 7, 2de lid, bedoelde rijksambtenaar. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van één maand, gesteld in het 1ste lid van dit artikel, te lopen van de dag der beslissing door de Gemeenteraad af.

artikel 32

Voor zoveel in de bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, aan Burgemeester en Wethouders enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht der Gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

artikel 33

Ter zake van de erfpacht moet de erfpachter bij de akte van uitgifte domicilie kiezen binnen de gemeente Amsterdam. Het staat de erfpachter altijd vrij, in plaats van een vroeger gekozen domicilie een ander binnen de gemeente Amsterdam te kiezen, mits hiervan aan de Gemeente worde kennis gegeven bij deurwaardersexploit.

artikel 34

Alle kosten en rechten, vallende op een uitgifte, splitsing of verlenging, waaronder begrepen die van het aan de Gemeente te verstrekken, op zegel gestelde afschrift derdesbetreffende akte en alle kosten en rechten der kadastrale opmeting van het onroerend goed, zullen door de erfpachter worden gedragen.

Gemeente Amsterdam

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR TIJDELIJKE ERFPACHT VOOR DE TUINBOUW 1956

FORMULIER A*

De ondergetekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

verklaart het erfpachtsrecht

..... dat ....., verleend op

verklaren, een onverdeeld gedeelte in het erfpachtsrecht

het onroerend goed, bij het kadaster bekend als gemeente .....

....., sectie ....., no. ....., aan .....

door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden de .....,

voor de Notaris .....

en overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, de ....., in deel ....., no. .....,

uit krachte van: (omschrijving van de titel)

.....

.....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, de ....., in deel ....., no. .....,

hem ondergetekende

is overgegaan op ..... onder dezelfde bepalingen,

hen ondergetekenden

als daarop ten tijde van de overgang ingevolge de bepalingen van de

akte van uitgifte van toepassing waren, zodat alle rechten en verplichtingen,

welke uit de gemelde akte van uitgifte voor de erfpachter

voortvloeien, sedert de .....

hem ondergetekende.

komen ten bate en ten laste van .....

hen ondergetekenden.

Amsterdam, de .....

* Behoort bij art. 13 der Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor de tuinbouw.

Gemeente Amsterdam

FORMULIER B*

De ondergetekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

uit kracht der akte van hypotheekverlening, verleden de .....

voor notaris ....., ingeschreven ten

kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, de .....

in deel ....., no. ....., houder(s) van een hypotheek

op het erfpachtsrecht , verleend door de gemeente Amsterdam bij akte,

verleden de ....., voor de Notaris .....,

aan ....., op het onroerend goed, bij het Kadaster

bekend als gemeente ....., sectie ....., no. .....,

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, de ....., in deel ....., no. .....,

en op de op dat goed staande opstallen,

verzoekt,

..... der overlegging der stukken, genoemd in art. 14 der
verzoeken

Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor de tuinbouw, gelijk

deze zijn vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 28 maart 1956,

no. 323, de bedingen ten behoeve van hypotheekhouders, vervat

in de artt. 17, 4de en 8ste lid, 18, 3de lid, 25, 2de lid, 26 en, voor zover

hij eerste hypotheekhouder is, in art. 27 der genoemde Algemene

bepalingen, te zijnen (hunnen) aanzien van toepassing te achten.

Amsterdam, de .....

* Behoort bij art. 14 der Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor de tuinbouw.

Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955

Deze Algemeene bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van drie maart negentienhonderdzevenendertig nummer 51 en gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op achtentwintig mei negentienhonderd zevenendertig in deel 3037 nummer 33, zoals die Algemeene bepalingen zijn gewijzigd door voornoemde Raad bij zijn besluit van vijfentwintig mei negentienhonderd vijfenvijftig nummer 528, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op dertig september negentienhonderd vijfenvijftig in deel 3770 nummer 126.

Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955

artikel 1

Het onroerend goed wordt in voortdurende erfpacht uitgegeven.

artikel 2

1 De uitgifte geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen notaris. In de akte wordt bepaald:
   a. het gebruik, dat van het goed en van de daarop te stichten opstallen, met inachtneming van de krachtens wettelijke voorschriften daaraan gegeven bestemming, mag worden gemaakt;
   b. de jaarlijksche pachtsom (canon);
   c. welke algemeene bepalingen op het erfpachtsrecht niet van toepassing zijn en de bijzondere bepalingen, welke worden gesteld;
   d. de grenzen van het bouwblok, waarin het uit te geven goed is gelegen;
   e. de datum, waarop het eerste terrein in dat bouwblok gelegen, werd uitgegeven.
2 Een door partijen voor echt erkende en ten bewijze daarvan door haar gewaarmerkte kaart van het uit te geven goed, gelijk het is gelegen in het bouwblok, in het 1ste lid, onder d, bedoeld, wordt aan de akte van uitgifte vastgehecht.

artikel 3

De Gemeente is bij de eerste uitgifte van het goed jegens den erfpachter tot vrijwaring gehouden in de gevallen en met de gevolgen, als in het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van den verkooper is bepaald.

artikel 4

1 Hij, die een aanvraag doet om onroerend goed in erfpacht te verkrijgen, stort, voordat het desbetreffende voorstel in behandeling wordt genomen, in de gemeentekas een waarborgsom tot een bedrag van tweemaal de vermoedelijke jaarlijksche pachtsom.
2 Indien binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn geen overeenstemming is verkregen omtrent de, met inachtneming van de wettelijke voorschriften, op den grond te stichten bebouwing, is de helft van het bedrag, dat als jaarlijksche pachtsom zou worden gesteld, ten behoeve van de Gemeente verbeurd.

3 In afwijking van het bepaalde in het voorgaande lid kan de geheele waarborgsom worden teruggegeven, indien, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, omstandigheden aanwezig zijn, welke dit wettigen.
4 De waarborgsom zal ten behoeve van de Gemeente zijn verbeurd, indien de aanvrager, door Burgemeester en Wethouders opgeroepen om tot het verlijden der erfpachtsakte mede te werken, op die oproeping niet verschijnt of wel verklaart, tot die medewerking niet bereid te zijn.
5 Met uitzondering van de gevallen, hierboven bedoeld, wordt de gestorte som teruggegeven, bijaldien de erfpacht niet wordt verleend.
6 Heeft de aanvrager tot het verlijden der akte medegewerkt, dan strekt de waarborgsom ter voldoening van de pachtsom voor de eerste twee jaar.
7 Is in het besluit, waarbij tot de uitgifte werd besloten, de pachtsom per vierkanten meter bepaald en blijkt bij de kadastrale opmeting van het terrein, dat dit grooter of kleiner is dan aanvankelijk is aangenomen, dan moet het te weinig gestorte op eerste aanmaning van Burgemeester en Wethouders worden bijbetaald of zal het te veel betaalde teruggegeven worden.

artikel 5

Indien het erfpachtsrecht aan meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving der bepalingen, welke ingevolge de akte van uitgifte voor die erfpacht gelden.

artikel 6

1 De algemeene bepalingen, waaronder is uitgegeven, kunnen te allen tijde door den Gemeenteraad worden herzien.
2 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid tot stand gekomen,treden bouwbloksgewijze in werking en wel voor de eerste maal op het tijdstip, waarop een termijn van 75 jaar is verloopen, sinds het eerste terrein in dat bouwblok in voortdurende erfpacht werd uitgegeven, en vervolgens telkenmale na een termijn van 50 jaar.
3 Ten minste vier jaar voor afloop van een termijn, als in het voorgaande lid bedoeld, wordt den erfpachter en den hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen – den laatsten aan het door hen ingevolge art. 1231 jo. art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie – kennis gegeven van de wijzigingen in de bepalingen, welke gedurende den volgenden termijn voor zijn recht van kracht zullen worden.
4 Ten aanzien van een erfpachter, aan wien een kennisgeving, als in het voorgaande lid bedoeld, niet is gedaan, wordt geacht in de bepalingen geen wijziging te zijn gebracht.
5 De jaarlijksche pachtsommen, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen

zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van de termijnen in het 2de lid van dit artikel bedoeld.

6 De herziening der pachtsommen geschiedt door deskundigen, die daarbij rekening zullen houden met de wijziging der bepalingen, opgenomen in de kennisgeving, bedoeld in het 3de lid van dit artikel; de deskundigen zullen van hun bevindingen een gemotiveerd proces-verbaal aan het Gemeentebestuur inzenden.

7 De nieuwe pachtsommen worden vastgesteld op het bedrag, door de deskundigen als resultaat der herziening te bepalen.

8 Het bedrag der pachtsom, voor den eerstvolgenden termijn vastgesteld, wordt zoo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van den erfpachter en van de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door deze ingevolge art. 1231 jo. art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie.

9 De nieuwe pachtsommen treden in werking telkenmale bij den aanvang van de termijnen, bedoeld in het 2de lid van dit artikel.

artikel 7

1 Binnen 6 maanden na dagteekening der kennisgeving, bedoeld in het 8ste lid van art. 6, worden de wijzigingen in de pachtsom en in de bepalingen, gelijk deze voor den eerstvolgenden termijn zullen gelden, bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen notaris, geconstateerd.

2 Tot het opmaken dezer akte zal de erfpachter medewerking verleenen; de kosten dier akte zullen voor de helft door hem, voor de andere helft door de Gemeente worden gedragen.

artikel 8

1 De erfpachter is bevoegd, de nog niet verschenen erfpachtstermijnen over een tijdvak van 75, onderscheidenlijk 50 jaren, als bedoeld in art. 6, geheel of gedeeltelijk af te koopen, met dien verstande, dat een canon van ten minste *ƒ* 1 per jaar voor ieder erfpachtsrecht verschuldigd blijft. De afkoop geschiedt bij onderhandsche akte, welke de Gemeente doet overschrijven in de openbare registers.

2 De afkoopsom wordt door Burgemeester en Wethouders in overleg met den erfpachter bepaald op zoodanig bedrag als noodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.

3 Tusschentijdsche beëindiging van het erfpachtsrecht geeft geen recht op terugbetaling van een gedeelte van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van het recht, als bedoeld in art. 16.

4 Het bedrag, hetwelk in het geval, voorzien in het voorgaande lid, zal worden terugbetaald, zal gelijk zijn aan de afkoopwaarde van de erfpachtstermijnen, die na den datum van ingang der beëindiging van het erfpachtsrecht nog zouden moeten worden betaald, indien zij niet waren afgekocht en het recht niet tusschentijds ware beëindigd, welk bedrag zal worden berekend met gebruikmaking overigens van dezelfde factoren, als voor het bepalen van de afkoopsom hebben gegolden.

5 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de terugbetaling, bedoeld in het vorige lid, tot een bedrag als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeeling van den koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

artikel 9

1 De erfpachter is verplicht:

a. binnen den tijd, bij de akte van uitgifte bepaald, den grond te bebouwen en dezen nadien bebouwd te houden, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en overeenkomstig de teekeningen, welke eventueel in de akte bindend zijn verklaard;

b. bij lateren herbouw, vernieuwing, verbouw, slooping of stichting van opstallen, in acht te nemen de bovenbedoelde wettelijke voorschriften en teekeningen;

c. het niet door bebouwing en door bij die bebouwing behoorende schuren, tuinhuizen en dergelijke ingenomen gedeelte van den uitgegeven grond, binnen den onder a bedoelden termijn, als tuin aan te leggen en vervolgens als tuin aangelegd te houden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders;

d. bijaldien het onder c bedoelde gedeelte van den uitgegeven grond in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling af te sluiten op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze;

e. den uitgegeven grond, voor zoover de afsluiting niet plaats heeft door gevelmuren, binnen den onder a bedoelden termijn van den openbaren weg en van de overige belendingen af te sluiten en vervolgens daarvan afgesloten te houden;

f. de onder d en e bedoelde afsluitingen te vernieuwen, zoodra en voor zoover Burgemeester en Wethouders zulks noodig achten, en wel binnen een door hen te stellen termijn;

g. de overeenkomstig het bepaalde onder d en e gemaakte, alsmede de eventueel vernieuwde afsluitingen in goeden staat te onderhouden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders;

h. den uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen, ten

genoegen van Burgemeester en Wethouders, behoorlijk te onderhouden;

i. te gedoogen: dat aan hetgeen op den uitgegeven grond zich bevindt, worden aangebracht zoovele electrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren), als door Burgemeester en Wethouders noodig wordt geacht, met dien verstande, dat hieronder niet is begrepen het aanbrengen vantelefoontorens; dat deze geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren) worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast;

j. al hetgeen ingevolge het bepaalde onder i van dit artikel is aangebracht, bevestigd te laten.

2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen der electrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren), zal door de Gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan den rechthebbende worden vergoed.

artikel 10

Het is den erfpachter niet geoorloofd:

a. in het gebruik van het goed en van de daarop te stichten opstallen verandering te brengen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalden tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;

b. in het op den grond gebouwde verandering te brengen, indien daardoor zou worden afgeweken van in de akte van uitgifte bindend verklaarde teekeningen, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders;

c. de op den grond bij den aanvang van zijn recht aanwezige of daarop later gebouwde opstallen, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, te sloopen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, aan welke vergunning de door dat college noodig geachte voorwaarden kunnen worden verbonden;

d. op den grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalden tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;

e. aan of tegen de afsluiting langs den openbaren weg, alsmede binnen den afstand van 2 meter daarvan, doode voorwerpen, van welken aard ook, aan te brengen of te plaatsen, tenzij daarvoor, behalve de volgens wettelijke voorschriften eventueel vereischte vergunning, de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen;

f. het hem in erfpacht uitgegeven goed te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen zonder medewerking en voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, door wie alsdan de pachtsom zal worden vastgesteld, welke voor elk der gedeelten zal moeten worden voldaan.

g. het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde te splitsen in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, door wie desgevraagd en zo daartoe naar hun mening termen bestaan, in afwijking van het bepaalde bij art. 5, zal worden vastgesteld, voor welk gedeelte derpachtsom iedere medegerechtigde tot het erfpachtsrecht aansprakelijk zal zijn.

artikel 11

1 De betaling der pachtsom geschiedt zonder eenige korting uit welken hoofde ook, bij vooruitbetaling in halfjaarlijksche termijnen, op de vervaldagen, in de akte van uitgifte te bepalen, en ter plaatse, door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen.

2 Alle rijks-, provinciale, gemeente- of waterschapslasten, alsmede alle andere lasten, welke op of ter zake van den eigendom van den grond worden geheven, komen ten laste van den erfpachter. De lasten, die de Gemeente voor den erfpachter mocht hebben betaald, komen in meerdering van den eerstvolgenden te betalen termijn der pachtsom en worden geacht daarmede één geheel uit te maken.

3 Heeft een betaling van het aan de Gemeente verschuldigde niet plaats gehad binnen 14 dagen na den vervaldag, dan zal een boete verschuldigd zijn ten bedrage van 1/2 % van den verschuldigden termijn. Deze boete zal voor elke volle maand, waarmede de betaling wordt uitgesteld na verloop van bedoelde 14 dagen, genoemd in den voorgaanden zin, met 1/2 % van den verschuldigden termijn worden verhoogd.

4 Indien afkoop van de nog niet verschenen erfpachtstermijnen, overeenkomstig art. 8, heeft plaats gehad, zal, in afwijking van het bepaalde in het voorgaande lid, indien de jaarlijksche pachtsom ƒ 100 of minder bedraagt, in plaats van 1/2 % van den verschuldigden termijn, telkens een boete verschuldigd zijn van ƒ 0,50.

artikel 12

De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle vergoeding van kosten, schade en interessen, waartoe zij, ingevolge het bepaalde bij art. 1405 van het Burgerlijk Wetboek, wegens de geheele of gedeeltelijke instorting van de, op den in erfpacht uitgegeven grond staande, opstallen mocht worden veroordeeld.

artikel 13

1 De erfpachter is verplicht, zich te onthouden van al datgene, wat:
   a. ten gevolge kan hebben, dat derden op den grond en op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht;
   b. een overgang van het erfpachtsrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het erfpachtscontract op dat erfpachtsrecht niet van toepassing zouden zijn.

2 Overdracht van het erfpachtsrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, splitsing van het erfpachtsrecht, verdeling van de pachtsom bij splitsing in appartementen, inbreng in een vennootschap, alsmede scheiding van dat recht tusschen gezamenlijke rechthebbenden, moet bij authentieke akte geschieden.

3 Van overgang van het erfpachtsrecht, waaronder voor de toepassing dezer voorwaarden mede begrepen wordt overgang ten gevolge van inbreng in een vennootschap en van scheiding, wordt binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven onder overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang blijkt, alsmede van eenbehoorlijk ingevulde en onderteekende verklaring, opgemaakt volgens formulier A, behoorende bij deze bepalingen, en een authentiek afschrift, of uittreksel van den in de openbare registersovergeschreven titel, hetwelk ook de dagteekening, het deel en het nummer der overschrijving vermeldt.

4 Zoolang een kennisgeving, als bedoeld in het voorgaande lid, niet is gedaan, alsmede indien het voorschrift, vervat in het tweede lid, niet in acht is genomen, kan de erfpachter aan het feit van den overgang geenerlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente ontleenen.

5 De erfpachter is verplicht, bij splitsing in appartementen van het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde aan de Gemeente een afschrift der splitsingsakte te verstrekken.

artikel 14

1 Indien het erfpachtsrecht en/of de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zal de hypotheekhouder het in de openbare registers ingeschreven borderel aan Burgemeester en Wethouders toonen, met overgifte van een authentiek afschrift der akte van hypotheekverleening, alsmede een afschrift van het borderel en een verklaring, opgemaakt volgens formulier B, behoorende bij deze bepalingen, waarbij de hypotheekhouder verzoekt, het te zijnen behoeve in de artt. 6, 3de en 8ste lid, 8, 5de lid, 17, 4de en 8ste lid, 18, 3de en 4de lid, 24, 2de lid, en 25 en, voor zoover hij eerste hypotheekhouder is, het in art. 26 bepaalde te zijnen aanzien van toepassing te achten.

2 De in het voorgaande lid genoemde artikelen zullen niet van toepassing zijn ten opzichte van hypotheekhouders, die de in het vorige lid genoemde stukken niet hebben getoond en ingeleverd.

artikel 15

1 Aan het erfpachtsrecht kan een einde worden gemaakt op het tijdstip van afloop van een der termijnen, aangegeven in het 2de lid van art. 6:
   a. door opzegging van de zijde der Gemeente, indien de Gemeenteraad bij een besluit, ten minste 4 jaar vóór afloop van dien termijn te nemen, heeft beslist, dat aan het in erfpacht uitgegeven goed een andere bestemming zal worden gegeven of wijziging in den vorm, in de indeeling of in de soort der bebouwing van het goed gewenscht is;
   b. door opzegging van de zijde van den erfpachter, indien deze binnen 1 jaar na ontvangst der kennisgeving, bedoeld in het 3de lid van art. 6, ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, dat hij, met het oog op de wijziging der bepalingen, voortduring van het erfpachtsrecht niet wenscht.

2 Bij gebreke van een kennisgeving van de zijde des erfpachters, als bedoeld in het vorige lid, onder b, zal het erfpachtsrecht worden geacht voort te duren onder de ter kennis van den erfpachter gebrachte bepalingen tegen een pachtsom, als zal worden vastgesteld ingevolge het 7de lid van art. 6.

3 Bij het doen eindigen van het recht, ingevolge het bepaalde in het 1ste lid van dit artikel,zal binnen 1 maand na afloop van den loopenden termijn het in erfpacht uitgegeven goed met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld.

artikel 16

1 Onverminderd het bepaalde in art. 15 kan aan het erfpachtsrecht te allen tijde bij raadsbesluit een einde worden gemaakt:
   a. indien de Gemeenteraad oordeelt, dat de Gemeente, voor een werk, dat volgens zijn besluit van algemeen nut is, de beschikking over het in erfpacht uitgegeven goed moet hebben;
   b. in het belang der volkshuisvesting, mits uit het daartoe te nemen besluit van den Gemeenteraad blijkt, dat het betreft verbetering van stadsgedeelten of verkrijging van de beschikking over ongebouwde en gebouwde eigendommen, ten einde uitvoering te kunnen geven aan een in het belang der volkshuisvesting vastgesteld bouwplan of aan een plan van uitbreiding.

2 Het raadsbesluit, bedoeld in den aanhef van het 1ste lid van dit artikel, stelt den datum vast, waarop het in erfpacht uitgegeven goed met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moet worden gesteld. Tusschen laatstbedoelden datum en de dagteekening van het raadsbesluit zal ten minste een termijn van 6 maanden moeten liggen.

artikel 17

1 Onverminderd de bijzondere straffen, gesteld op niet-voldoening aan een der bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, kan het erfpachtsrecht of het onverdeelde aandeel in het erfpachtsrecht, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 10 onder g, heeft plaats gevonden, bij besluit van den Gemeenteraad worden vervallen verklaard:
   a. indien de erfpachter gedurende een tijdsverloop van 6 maanden – of zoolang de bebouwing niet voltooid is, met inachtneming van de voorschriften en overeenkomstig de teekeningen, in art. 9, 1ste lid, onder a, vermeld, gedurende een tijdsverloop van 1 maand – in gebreke is gebleven, het door hem ter zake van de erfpacht verschuldigde te voldoen, en hij tot betaling bij deurwaardersexploit is aangemaand;
   b. indien de erfpachter, na bij deurwaardersexploit te zijn aangemaand, nalatig blijft:
      1° den grond, indien deze ter bebouwing is aangewezen, te bebouwen, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en de bepalingen der akte;
      2° bij slooping of bij het geheel of gedeeltelijk te niet gaan van den opstal, dezen te herbouwen, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en de bepalingen der akte;
   c. ingeval een gebruik van den grond en den opstal in strijd met hetgeen voorgeschreven is, wordt voortgezet, niettegenstaande bij deurwaardersexploit is aangezegd, zoodanig gebruik te staken;
   d. indien het erfpachtsrecht is gesplitst zonder inachtneming van het bepaalde in art. 10, onder f of het erfpachtsrecht en het op het in erfpacht uitgegeven goed gebouwde zijn gesplitst in appartementen, zonder inachtneming van het bepaalde in art. 10, onder g, en op die splitsingen goedkeuring niet alsnog wordt verkregen, nadat de overtreding van genoemd voorschrift bij deurwaardersexploit aan den erfpachter is aangezegd;
   e. indien overgang van het erfpachtsrecht heeft ten gevolge gehad, dat de bepalingen van het erfpachtscontract niet op het erfpachtsrecht van toepassing zijn en deze na een aan den erfpachter bij deurwaardersexploit beteekende sommatie daarop niet alsnog van toepassing zijn verklaard.

2 De exploiten, bedoeld in het voorgaande lid, geschieden op kosten van den erfpachter, tenzij de erfpachter bij het verzet, bedoeld in het 5de lid van dit artikel, in het gelijk wordt gesteld.

3 Een voordracht, strekkende tot vervallenverklaring, zal aan den Gemeenteraad niet kunnen worden gedaan binnen een termijn van 3 maanden na beteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, onder a, b, c, d en e.

4 Van de beteekening van zoodanig exploit wordt binnen 8 dagen kennis gegeven aan de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door hen, ingevolge art. 1231 jo. art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen domicilie.

5 Tegen zoodanig exploit kan de erfpachter binnen 14 dagen schriftelijk bij Burgemeester en Wethouders in verzet komen. Dit verzet houdt in de gronden, waarop het steunt.

6 Burgemeester en Wethouders lokken op dit verzet een voor partijen bindend advies van deskundigen uit. Wordt daarbij de erfpachter in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van drie maanden, bedoeld in het 3de lid van dit artikel, te loopen van den dag, waarop het advies ter kennis van den erfpachter is gebracht.

7 De voordracht, in het 3de lid van dit artikel bedoeld, wordt door den Gemeenteraad in behandeling genomen binnen twee maanden, nadat deze bij hem is ingekomen.

8 Indien de grond van de voorgenomen vervallenverklaring door den erfpachter, door een der ingeschreven hypotheekhouders of door derden wordt weggenomen vóór den dag, voorafgaande aan dien, waarop de Raad de voordracht in behandeling neemt, en tevens voldaan de kosten van de exploiten, en die, welke zijn verbonden aan het uitbrengen van een advies door deskundigen, zullen Burgemeester en Wethouders hiervan kennis geven aan den Gemeenteraad, die de in het 3de lid van dit artikel bedoelde voordracht alsdan buiten verdere behandeling zal stellen.

9 Het raadsbesluit, waarbij de vervallenverklaring wordt uitgesproken, stelt den datum vast, waarop het goed en de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld, en wordt geacht, volledig bewijs op te leveren van het bestaan van een der feiten, genoemd in het 1ste lid van dit artikel, alsmede van het vervuld zijn van alle formaliteiten ten deze gesteld, welke feiten ieder voor zich zullen gelden als ontbindende voorwaarde voor de erfpachtsovereenkomst.

10 In het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 10, onder g, heeft plaats gevonden, zal vervallenverklaring van het gehele erfpachtsrecht wegens het in het 1ste lid onder c genoemde gebruik slechts plaats vinden, indien het daarbedoelde gebruik betrekking heeft op een, blijkens de akte van splitsing in appartementen, gemeenschappelijk gedeelte.

artikel 18

1 Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel heeft de Gemeente te allen tijde het recht, in de gevallen, in het 1ste lid van het voorgaande artikel onder a, b, c, d en e omschreven, de ontbinding der overeenkomst of de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht met of zonder schadevergoeding in rechte te vragen.

2 In het geval, in het voorgaande lid omschreven, is art. 1302, 4de lid, van het Burgerlijk Wetboek toepasselijk.

3 Een vordering tot ontbinding der overeenkomst of tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, zal niet kunnen worden ingesteld binnen een termijn van 3 maanden na beteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van art. 17, onder a, b, c,d en e, gedurende welken termijn de erfpachter van de bevoegdheid, hem toegekend in het 5de lid van art. 17, kan gebruik maken. De kosten van een exploit, als bedoeld in dit lid, worden gedragen overeenkomstig de bepaling van het 2de lid van artikel 17, terwijl aan de hypotheekhouders, in het 4de lid van dat artikel bedoeld, een kennisgeving zal worden gedaan, als aldaar nader is omschreven.

4 De grond van de voorgenomen ontbinding of vervallenverklaring zal onder de in het 8ste lid van art. 17 gestelde bepalingen kunnen worden weggenomen tot op den dag, waarop het vonnis, strekkende tot ontbinding der overeenkomst of vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, mits dan tevens aan de Gemeente alle kosten zullen zijn vergoed, welke deze, in verband met de inroeping van rechterlijke tusschenkomst, mocht hebben beloopen.

artikel 19

Indien het erfpachtsrecht op één der wijzen als bedoeld in de artt. 15, 16, 17 en 18 is geëindigd, zal de Gemeente daarvan aanteekening laten doen in de openbare registers.

artikel 20

1 Indien het erfpachtsrecht of het onverdeelde aandeel in het erfpachtsrecht, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 10, onder g, heeft plaats gevonden, ingevolge het bij art. 17 bedoelde besluit, of ingevolge de bij art. 18 bedoelde rechterlijke uitspraak is geëindigd, zal de Gemeente naar haar keuze, in openbare veiling of bij publieke inschrijving, een – ook wat den duur betreft – in alle opzichten gelijk recht op den grond en den opstal verkoopen, als door den erfpachter, wiens recht is geëindigd, daarop kon worden uitgeoefend.

2 Indien zich in openbare veiling of bij publieke inschrijving voor zoodanig recht geen kooper opdoet, zal de Gemeente van de verplichting tot hernieuwde uitgifte zijn ontheven zonder tot eenige uitkeering gehouden te zijn.

artikel 21

1 Bij het eindigen van het erfpachtsrecht in één der gevallen, bedoeld bij art. 15, 1ste lid, onder a en b, of art. 16, 1ste lid, onder a en b, wordt door deskundigen het bedrag vastgesteld van de waarde, welke de opstal vertegenwoordigt, waaronder te verstaan de gangbare verkoopwaarde van het perceel, verminderd met de waarde van den grond, met dien verstande, dat het bedrijf, hetwelk eventueel in dien opstal wordt uitgeoefend, niet van invloed op de taxatie zal zijn.

2 Bij de vaststelling van de waarde van den opstal wordt mede geen rekening gehouden met een nieuwbouw, verbouw of herbouw, welke heeft plaats gevonden, nadat ter kennis van den daarbij betrokken erfpachter is gebracht, dat bij besluit van den Gemeenteraad het voornemen is uitgesproken, ten aanzien van zijn recht gebruik te maken van de bevoegdheid, aan de Gemeente gegeven bij art. 15, 1ste lid, onder a, en tijdens den loopenden termijn ook werkelijk van die bevoegdheid wordt gebruik gemaakt, met dien verstande, dat zoodanig raadsbesluit nimmer de vergoeding voor een nieuwbouw, verbouw of herbouw zal kunnen uitsluiten, welke is verricht vóór het aanbreken van het laatste 10-jarige tijdvak van den voor het betrekkelijke bouwblok loopenden erfpachtstermijn.

artikel 22

1 Het bedrag, getaxeerd ingevolge het voorgaande artikel, wordt verminderd met al datgene, wat nog ter zake van de geëindigde erfpacht is verschuldigd, waaronder eventueel begrepen de kosten der exploiten, bedoeld in het 1ste lid van art. 17.

2 De opbrengst, te verkrijgen ingevolge het bepaalde bij art. 20, wordt door Burgemeester en Wethouders verminderd met hetgeen verschuldigd is wegens achterstalligen canon en daarop gevallen boeten, met alle kosten, verbonden aan den aldaar bedoelden verkoop, alsmede met de kosten, voorafgaande aan en in verband met de vervallenverklaring of gerechtelijke ontbinding der erfpachtsovereenkomst gemaakt.

artikel 23

Bij het eindigen van het erfpachtsrecht wordt door de Gemeente uitgekeerd:

a. in het geval, bedoeld bij art. 15, 1ste lid, onder a, het zuivere bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 21, 1ste lid jo art. 22, 1ste lid;
b. in het geval, bedoeld bij art. 15, 1ste lid, onder b, 80 % van het zuivere bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 21, 1ste lid jo art. 22, 1ste lid;
c. in de gevallen, bedoeld bij art. 16, 1ste lid, onder a en b, het zuivere bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 21, 1ste lid jo art. 22, 1ste lid, vermeerderd met 10 %;
d. in het geval, bedoeld bij de artt. 17 en 18, het zuivere bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 22, 2de lid.

artikel 24

1 De uitkeering, bedoeld in art. 23, geschiedt onder voorbehoud nochtans van het bepaalde in het 2de lid van dit artikel, tegen volledige kwijting aan den erfpachter, wiens recht is geëindigd.

2 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de uitkeering, bedoeld in art. 23, tot een bedrag, als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeeling van den koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

3 Geen betaling, als in dit artikel bedoeld, zal geschieden, alvorens het terrein en de opstallen geheel vrij ter beschikking van de Gemeente zijn gesteld.

artikel 25

1 Indien de Gemeente, uitgezonderd in de gevallen, bij de artt. 15, 16, 17 en 18 voorzien, tot een overeenkomst medewerkt, of een rechtshandeling verricht, waardoor het erfpachtsrecht ten nadeele van hypotheekhouders eindigt, is zij tegenover dezen gehouden tot vergoeding van de kosten, schaden en interessen, voortspruitende uit het eindigen van het erfpachtsrecht.

2 De Gemeente is tot bedoelde vergoeding eveneens gehouden, indien zij een erfstelling of legaat, waarin een door haar verleend erfpachtsrecht begrepen is, niet verwerpt.

artikel 26

Slechts bij onderlinge overeenstemming tusschen Gemeente en erfpachter, alsmede den eerst ingeschreven hypotheekhouder, waarvan schriftelijk moet blijken, zal:

a. een wijziging in de algemeene bepalingen in werking kunnen treden zonder inachtneming van den termijn, bedoeld in het 2de lid van art. 6;
b. een herziening der erfpachtsom kunnen geschieden zonder tusschenkomst van deskundigen en in werking treden zonder inachtneming van den termijn, bedoeld in het 9de lid van art. 6;
c. een taxatie van de waarde van den opstal, als nader omschreven in art. 21, kunnen geschieden zonder tusschenkomst van deskundigen;
d een wijziging kunnen worden gebracht in de algemeene en bijzondere bepalingen, welke bij de uitgifte onderscheidenlijk toepasselijk zijn verklaard en gesteld.

artikel 27

1 Zoo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

2 De aanwijzing van deskundigen geschiedt op aanzegging van Burgemeester en Wethouders, zoo mogelijk in eenstemmigheid tusschen Burgemeester en Wethouders eenerzijds en den erfpachter, ten behoeve van wiens goed de aanwijzing plaats vindt, anderzijds.

3 Indien, ter zake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen één maand na dagteekening van de aanzegging, bedoeld in het vorige lid, zal binnen 6 weken na genoemde dagteekening één deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

4 De beide aldus aangewezenen zullen binnen drie maanden na dagteekening van de aanzegging, in het 2de lid van dit artikel genoemd, een derden deskundige hebben aan te wijzen.

5 De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente wordt schriftelijk ter

kennis gebracht van den erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door den erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van den derden deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan de Gemeente en aan den erfpachter.

6 Indien binnen den termijn, gesteld in het 3de lid van dit artikel, de erfpachter de aanwijzing van den deskundige niet schriftelijk ter kennis van de Gemeente heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van den derden deskundige, zoo spoedig mogelijk door den Gemeenteraad.

7 Indien binnen den termijn, gesteld in het 4de lid van dit artikel, de aanwijzing van den derden deskundige niet ter kennis is gebracht overeenkomstig de laatste zinsnede van het 5de lid van dit artikel, geschiedt de aanwijzing van den derden deskundige zoo spoedig mogelijk door den Gemeenteraad.

8 Het advies der deskundigen moet ter kennis van partijen worden gebracht binnen twee maanden na de aanwijzing van den derden deskundige.

9 Zoo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid niet is voldaan, benoemt de Raad zoo spoedig mogelijk na afloop van den aldaar gestelden termijn drie nieuwe deskundigen.

10 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden gedragen:
voor de helft door de Gemeente en voor de andere helft door den erfpachter, in de gevallen bedoeld in art. 6, 6de lid, en art. 21;
ingevolge een daartoe strekkend advies van die deskundigen, welke zullen beslissen volgens het beginsel „op kosten van ongelijk", in het geval, bedoeld in art. 17, 6de lid.

11 Indien een aanwijzing van deskundigen wordt vereischt tot beoordeeling van feiten of omstandigheden, welke meer erfpachters, wier goederen in één bouwblok zijn gelegen, gezamenlijk betreffen, zullen deze erfpachters door Burgemeester en Wethouders worden opgeroepen ten einde hun medewerking te verleenen tot de benoeming van één deskundige van de zijde dier erfpachters.

12 De wijze, waarop in het bij het voorgaande lid van dit artikel bedoelde geval de medewerking wordt verleend en de benoeming, alsmede de verdeeling der kosten, geschieden, wordt door Burgemeester en Wethouders geregeld bij besluit, hetwelk in het Gemeenteblad zal worden geplaatst.

artikel 28

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse der akte van uitgifte kunnen doen bewerkstelligen.

artikel 29

Voor zoover in de bepalingen, waaronder een erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de Gemeente nimmer tot eenige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de erfpachter steeds in gebreke zijn enkel door het verloop van den termijn.

artikel 30

1 Zoo dikwijls volgens de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, stukken aan Burgemeester en Wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.

2 Indien zoodanig bewijs van ontvangst niet kan worden getoond, zal aan de Gemeente de inlevering van stukken niet kunnen worden tegengeworpen.

3 In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze bepalingen behoorende formulieren toestaan.

artikel 31

1 Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke den erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij hij de erfpachter is, aan wien oorspronkelijk het erfpachtsrecht door de Gemeente is verleend, hetzij hij dezen krachtens algemeenen of bijzonderen titel in dat recht is opgevolgd, een door Burgemeester en Wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tien maal het bedrag van den canon ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen één maand na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

2 De verplichting tot betaling van een boete, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, is persoonlijk.

3 Een boete, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, kunnen Burgemeester en Wethouders kwijtschelden, of indien deze reeds is betaald, teruggeven, indien daarvoor naar hun meening reden aanwezig is.

4 Tegen de oplegging eener boete, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, kan de erfpachter in beroep komen bij den Gemeenteraad. De Gemeenteraad is bevoegd, bij zijn beslissing op dit beroep, wijziging te brengen in het bedrag der opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van één maand, gesteld in het 1ste lid van dit artikel, te loopen van den dag der beslissing door den Gemeenteraad af.

artikel 32

Voor zooveel in de bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, aan Burgemeester en Wethouders eenige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht der Gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zoover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

artikel 33

Ter zake van de erfpacht moet de erfpachter bij de akte van uitgifte domicilie kiezen binnen de gemeente Amsterdam. Het staat den erfpachter steeds vrij, in de plaats van een vroeger gekozen domicilie een ander binnen de gemeente Amsterdam te kiezen, mits hiervan aan de Gemeente worde kennis gegeven bij deurwaardersexploit.

artikel 34

Alle kosten en rechten, vallende op een uitgifte of een splitsing van een erfpachtsrecht of verdeling van de pachtsom bij splitsing in appartementen, waaronder begrepen die van het aan de Gemeente te verstrekken, op zegel gestelde afschrift der akte, en alle kosten en rechten der kadastrale opmeting van het onroerende goed, zullen door den erfpachter worden gedragen.

artikel 35

De bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, zullen mede van toepassing zijn op de onverdeelde aandelen in het erfpachtsrecht afzonderlijk, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 10, onder g, heeft plaats gevonden, voor zover deze bepalingen niet uitsluitend van toepassing zijn op het erfpachtsrecht in zijn geheel.

Gemeente Amsterdam

FORMULIER A*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

verklaart / verklaren, het erfpachtsrecht / dat / een onverdeeld gedeelte in het erfpachtsrecht ..... verleend op het onroerend goed, bij het kadaster bekend als Gemeente ..... Sectie ..... No. ..... aan ..... door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den ..... voor den Notaris ..... en overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ..... deel ..... No. ..... ten aanzien van welk recht ingevolge art. 7 der Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht, gelijk deze zijn vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad, van ..... een akte van wijziging is opgemaakt den ..... voor Notaris ..... overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ..... deel ..... No. ..... uit krachte van: (omschrijving van den titel) overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ..... deel ..... No. .....

is overgegaan op hem ondergeteekende / hen ondergeteekenden onder dezelfde bepalingen, als daarop ten tijde van de overgang ingevolge de bepalingen van de akte van uitgifte van toepassing waren, zodat alle rechten en verplichtingen, welke uit de gemelde akte van uitgifte voor de erfpachter voortvloeien, sedert den .....

komen ten bate en ten laste van hem ondergetekeende. / hen ondergetekeenden.

Amsterdam, den .....

* Behoort bij art. 13 der Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht.

Gemeente Amsterdam

FORMULIER B*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

uit kracht der akte van hypotheekverlening, verleden den .....

voor den Notaris ....., ingeschreven

ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam,

den ....., deel ....., No. ....., houder(s)

van een hypotheek op het erfpachtsrecht, verleend door de gemeente

Amsterdam bij akte, verleden den ..... voor den

Notaris ....., aan .....,

op het onroerend goed, bij het Kadaster bekend als Gemeente .....

....., Sectie ....., No. ....., overgeschreven

ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam,

den ....., No. ....., ten aanzien van welk recht

ingevolge art. 7 der Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht,

vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van .....,

een akte van wijziging is opgemaakt den ....., voor den

Notaris ....., overgeschreven ten kantore van de

Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den .....

deel ....., No. ....., en op de op dat goed staande opstallen,

verzoekt,

_____, der overlegging der stukken, genoemd in art. 14,

verzoeken

de bedingen ten behoeve van hypotheekhouders, vervat in de artt. 6, 3de

en 8ste lid, 8, 5de lid, 17, 4de en 8ste lid, 18, 3de en 4de lid, 24, 2de lid

en 25 en, voor zoover hij eerste hypotheekhouder is, art. 26 der

Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld bij besluit

van den Gemeenteraad van .....te zijnen (hunnen)

aanzien van toepassing te achten.

Amsterdam, den .....

* Behoort bij art. 14 der Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht.

Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden 1955

Deze Algemeene bepalingen zijn vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van drie maart negentienhonderd zevendertig nummer 51 en gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op tweeëntwintig juli negentienhonderd achtendertig in deel 3082 nummer 76, zoals die Algemeene bepalingen zijn gewijzigd door voornoemde Raad bij zijn besluit van vijfentwintig mei negentienhonderd vijfenvijftig nummer 528, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op dertig september negentienhonderd vijfenvijftig in deel 3770 nummer 126.

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR TIJDELIJKE ERFPACHT VOOR INDUSTRIEELE DOELEINDEN 1955

artikel 1

Het onroerende goed wordt in erfpacht uitgegeven voor een tijdvak, dat als regel op 50 jaren wordt gesteld.

artikel 2

1 De uitgifte geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen notaris. In de akte wordt bepaald:
   a. het gebruik, dat van het goed en van de daarop te stichten opstallen, met inachtneming van de krachtens wettelijke voorschriften daaraan gegeven bestemming, mag worden gemaakt;
   b. de jaarlijksche pachtsom (canon);
   c. welke algemeene bepalingen op het erfpachtsrecht niet van toepassing zijn en de bijzondere bepalingen, welke worden gesteld.

2 Een door partijen voor echt erkende en ten bewijze daarvan door haar gewaarmerkte kaart van het uit te geven goed wordt aan de akte van uitgifte gehecht.

artikel 3

De Gemeente is bij de eerste uitgifte van het goed jegens den erfpachter tot vrijwaring gehouden in de gevallen en met de gevolgen, als in het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van den verkooper is bepaald.

artikel 4

Burgemeester en Wethouders kunnen, indien daartoe naar hun meening aanleiding bestaat, alvorens een voorstel tot uitgifte in behandeling te nemen, storting van een waarborgsom vorderen tot ten hoogste het bedrag van de vermoedelijke jaarlijksche pachtsom, onder door hen nader te bepalen voorwaarden, betreffende het eventueel vervallen van de waarborgsom ten bate van de Gemeente en betreffende eventueele terugbetaling of verrekening van die som.

artikel 5

Indien het erfpachtsrecht aan meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving der bepalingen, welke ingevolge de akte van uitgifte voor die erfpacht gelden.

artikel 6

1 De erfpachter is bevoegd, de nog niet verschenen erfpachtstermijnen geheel of gedeeltelijk af te koopen, met dien verstande, dat een canon van ten minste ƒ 1 per jaar voor ieder erfpachtsrecht verschuldigd blijft. De afkoop geschiedt bij onderhandsche akte, welke de Gemeente doet overschrijven in de openbare registers.

2 De afkoopsom wordt door Burgemeester en Wethouders in overleg met den erfpachter bepaald op zoodanig bedrag als noodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.

3 Tusschentijdsche beëindiging van het erfpachtsrecht geeft geen recht op terugbetaling van een gedeelte van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van het recht, als bedoeld in art. 16 (het algemeen nut) en in art. 17 (afstand na weigering verlenging).

4 Het bedrag, hetwelk in het geval, voorzien in het voorgaande lid, zal worden terugbetaald, zal gelijk zijn aan de afkoopwaarde van de erfpachtstermijnen, die na den datum van ingang der beëindiging van het erfpachtsrecht nog zouden moeten worden betaald, indien zij niet waren afgekocht en het recht niet tusschentijds ware beëindigd, welk bedrag zal worden berekend met gebruikmaking overigens van dezelfde factoren, als voor het bepalen van de afkoopsom hebben gegolden.

5 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de terugbetaling, bedoeld in het vorige lid, tot een bedrag als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeeling van den koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

artikel 7

1 De erfpachter kan, nadat drie jaren zijn verstreken sedert de uitgifte van het onroerende goed of sedert het tijdstip, waarop de akte betreffende een verlenging, als in dit artikel bedoeld, is verleden, doch uiterlijk drie jaren vóór het einde van het erfpachtsrecht, van den Gemeenteraad een beslissing vorderen omtrent de verlenging van het erfpachtsrecht met een termijn, ten hoogste gelijk aan dien, welke reeds sedert de erfpachtsuitgifte of de laatstelijk plaats gehad hebbende verlenging van het erfpachtsrecht is verstreken.

2 Hij richt daartoe een met redenen omkleed schrijven tot Burgemeester en Wethouders, onder vermelding van het aantal jaren, waarvoor de verlenging gevraagd wordt.

3 Binnen zes maanden nadat een schrijven, als bedoeld in het voorgaande lid, is ingekomen, berichten Burgemeester en Wethouders den erfpachter, welk voorstel zij voornemens zijn ter zake bij den Gemeenteraad in te dienen. Indien dat voorstel strekt tot geheele of gedeeltelijke inwilliging, doen Burgemeester en Wethouders daarbij mededeeling van het bedrag, dat zij als canon voor den duur der verlenging zullen voorstellen, alsmede van de algemeene bepalingen, welke niet van toepassing zullen zijn, en van de bijzondere bepalingen, welke worden gesteld.

4 Indien Burgemeester en Wethouders den erfpachter hebben bericht, dat zij niet bereid zijn bij den Gemeenteraad een voorstel tot verlenging van den erfpachtstermijn tot den door den erfpachter gevraagden tijdsduur in te dienen, of indien de erfpachter bezwaren heeft, hetzij tegen het bedrag van den gevraagden canon, hetzij tegen de bijzondere bepalingen, kan de erfpachter binnen drie maanden na de ontvangst van het in het vorige lid bedoelde bericht zijn verzoek rechtstreeks bij den Gemeenteraad indienen.

5 Indien de erfpachter niet binnen drie maanden na de ontvangst van het in het derde lid bedoelde bericht in een aan Burgemeester en Wethouders gericht schrijven verklaart, zich met het door Burgemeester en Wethouders bij den Gemeenteraad in te dienen voorstel te kunnen vereenigen, noch gehandeld heeft op de wijze als in het vorige lid bedoeld, wordt zijn verzoek geacht te zijn vervallen.

6 Indien de erfpachter gehandeld heeft op de wijze als in het vierde lid bedoeld, neemt de Gemeenteraad geen beslissing, dan nadat ter zake het advies is ingewonnen van een uit zijn midden benoemde commissie van ten minste drie personen, welke commissie zich doet voorlichten door het college van deskundigen, bedoeld in art. 29.

7 Het advies der commissie en de conclusie van het college van deskundigen worden overgelegd bij de desbetreffende voordracht aan den Raad en ter kennis van den betrokken erfpachter gebracht.

8 Bij de bepaling van den canon voor den duur der verlenging wordt in geen geval rekening gehouden met de waarde van de door den erfpachter uitgevoerde werken.

9 De verlenging van het erfpachtsrecht geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen notaris.

artikel 8

De erfpachter is verplicht, het bedrijf, tot de uitoefening waarvan de grond met de daarop gebouwde opstallen krachtens de akte van uitgifte bestemd is, binnen drie jaren na den datum van die akte in werking te stellen.

artikel 9

Het is den erfpachter niet geoorloofd:

a. in het gebruik van het goed en van de daarop te stichten opstallen verandering te brengen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalden tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;

b. het bedrijf, tot de uitoefening waarvan de grond met de daarop gebouwde opstallen bestemd is, langer dan drie achtereenvolgende jaren buiten werking te laten;

c. het hem in erfpacht uitgegeven goed te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen zonder medewerking en voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, die alsdan de pachtsom zullen vaststellen, welke voor elk der gedeelten zal moeten worden voldaan;

d. het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde te splitsen in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, door wie desgevraagd en zo daartoe naar hun mening termen bestaan, in afwijking van het bepaalde bij art. 5, zal worden vastgesteld, voor welk gedeelte der pachtsom iedere medegerechtigde tot het erfpachtsrecht aansprakelijk zal zijn.

artikel 10

1 De erfpachter heeft het recht, een beslissing van den Gemeenteraad te vragen:

a. indien Burgemeester en Wethouders op een verzoek om vergunning, als bedoeld in art. 9, onder a, niet hebben beslist binnen drie maanden nadat dit bij het Gemeentebestuur is ingekomen, indien de vergunning door Burgemeester en Wethouders wordt geweigerd, of indien de erfpachter zich bezwaard gevoelt door den aan een vergunning verbonden termijn of door de daaraan verbonden voorwaarden;

b. indien Burgemeester en Wethouders op een verzoek om medewerking, als bedoeld in art. 9, onder c, niet hebben beslist binnen drie maanden na indiening van het verzoek, indien de gevraagde medewerking door Burgemeester en Wethouders wordt geweigerd, of indien de erfpachter bezwaar heeft tegen de voor elk der gedeelten vastgestelde pachtsom.

c. indien Burgemeester en Wethouders op een verzoek om goedkeuring of vaststelling, als bedoeld in art. 9, onder d, niet hebben beslist binnen drie

maanden na de indiening van het verzoek, indien de gevraagde goedkeuring of vaststelling door Burgemeester en Wethouders wordt geweigerd, of indien de erfpachter bezwaar heeft tegen het voor elk appartement vastgestelde gedeelte der pachtsom.

2 De Gemeenteraad beslist omtrent het verleenen van de vergunning of medewerking en de daaraan te verbinden voorwaarden, na ingewonnen advies van een uit zijn midden benoemde commissie van ten minste drie personen, welke commissie zich doet voorlichten door het college van deskundigen, nader omschreven in art. 29.

3 De adviezen van de commissie en van het college van deskundigen worden door Burgemeester en Wethouders met hun advies ter zake aan den Raad overgelegd en ter kennis van den betrokken erfpachter gebracht.

artikel 11

1 De betaling der pachtsom geschiedt zonder eenige korting uit welken hoofde ook, bij vooruitbetaling in halfjaarlijksche termijnen, op de vervaldagen, in de akte van uitgifte te bepalen, en ter plaatse, door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen.

2 Alle rijks-, provinciale, gemeente- of waterschapslasten, alsmede alle andere lasten, welke op of ter zake van den eigendom van den grond worden geheven, komen ten laste van den erfpachter. De lasten, die de Gemeente voor den erfpachter mocht hebben betaald, komen in meerdering van den eerstvolgenden te betalen termijn der pachtsom en worden geacht daarmede één geheel uit te maken.

3 Heeft een betaling van het aan de Gemeente verschuldigde niet plaats gehad binnen 14 dagen na den vervaldag, dan zal een boete verschuldigd zijn ten bedrage van 1/2% van den verschuldigden termijn. Deze boete zal voor elke volle maand, waarmede de betaling wordt uitgesteld na verloop van bedoelde 14 dagen, genoemd in den voorgaanden zin, met 1/2 % van den verschuldigden termijn worden verhoogd.

4 Indien afkoop van de nog niet verschenen erfpachtstermijnen, overeenkomstig art. 6, heeft plaats gehad, zal in afwijking van het bepaalde in het voorgaande lid, indien de jaarlijksche pachtsom *ƒ* 100 of minder bedraagt, in plaats van 1/2 % van den verschuldigden termijn, telkens een boete verschuldigd zijn van *ƒ* 1.

artikel 12

De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle vergoeding van kosten, schade en interessen, waartoe zij, ingevolge het bepaalde bij art. 1405 van het Burgerlijk Wetboek, wegens de geheele of gedeeltelijke instorting van de, op den in erfpacht uitgegeven grond staande, opstallen mocht worden veroordeeld.

artikel 13

1 De erfpachter is verplicht, zich te onthouden van al datgene, wat:
   a. ten gevolge kan hebben, dat derden op den grond en op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht;
   b. een overgang van het erfpachtsrecht kan veroorzaken of tengevolge hebben, waardoor de bepalingen van het erfpachtscontract op dat erfpachtsrecht niet van toepassing zouden zijn.

2 Overdracht van het erfpachtsrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, splitsing van het erfpachtsrecht, verdeling van de pachtsom bij splitsing in appartementen breng in een vennootschap, alsmede scheiding van dat recht tusschen gezamenlijke rechthebbenden, moet bij authentieke akte geschieden.

3 Van overgang van het erfpachtsrecht, waaronder voor de toepassing dezer voorwaarden mede begrepen wordt overgang ten gevolge van inbreng in een vennootschap en van scheiding, wordt binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven onder overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang blijkt, alsmede van een behoorlijk ingevulde en onderteekende verklaring, opgemaakt volgens formulier A, behoorende bij deze bepalingen, en een authentiek afschrift of uittreksel van den in de openbare registers overgeschreven titel, hetwelk ook de dagteekening, het deel en het nummer der overschrijving vermeldt.

4 Zoolang een kennisgeving, als bedoeld in het voorgaande lid, niet is gedaan, alsmede indien het voorschrift, vervat in het tweede lid, niet in acht is genomen, kan de erfpachter aan het feit van den overgang geenerlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente ontleenen.

5 De erfpachter is verplicht, bij splitsing in appartementen van het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde aan de Gemeente een afschrift dersplitsingsakte te verstrekken.

artikel 14

1 Indien het erpachtsrecht en/of de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zal de hypotheekhouder het in de openbare registers ingeschreven borderel aan Burgemeester en Wethouders toonen, met overgifte van een authentiek afschrift der akte van hypotheekverleening, alsmede een afschrift van het borderel en een verklaring, opgemaakt volgens formulier B, behoorende bij deze bepalingen, waarbij de hypotheekhouder verzoekt, het te zijnen behoeve in de artt. 6, 5de lid, 18, 4de en 8ste lid, 19, 3de en 4de lid, 26, 2de lid, 27 en, voor zoover hij eerste hypotheekhouder is, het in de artt. 17, 1ste lid, en 28 bepaalde te zijnen aanzien van toepassing te achten.

2 De in het voorgaande lid genoemde artikelen zullen niet van toepassing zijn

ten opzichte van hypotheekhouders, die de in het vorige lid genoemde stukken niet hebben getoond en ingeleverd.

artikel 15

Indien het erfpachtsrecht eindigt door het verstrijken van den termijn, waarvoor het recht is verleend, kan de Gemeente vorderen, dat het terrein alsdan wordt opgeleverd, ontdaan van opstallen en zooveel mogelijk in den toestand, waarin het werd uitgegeven.

artikel 16

1 Aan het erfpachtsrecht kan te allen tijde bij raadsbesluit een einde worden gemaakt, indien de Gemeenteraad zal hebben bepaald, dat het algemeen nut de beëindiging tegen een in het desbetreffende besluit genoemden datum wenschelijk maakt.

2 Tusschen dien datum en den datum van het raadsbesluit zal een termijn van ten minste drie jaren liggen.

artikel 17

1 De erfpachter kan met medewerking van den eerst ingeschreven hypotheekhouder van zijn recht afstand doen, indien de Gemeenteraad op een verzoek om verlenging van het erfpachtsrecht, als bedoeld in art. 7, afwijzend heeft beschikt, dan wel voor den duur der verlenging een hoogere canon of bezwarender bepalingen worden gesteld, dan waartoe het college van deskundigen, nader omschreven in art. 29, ingevolge het 6de lid van genoemd art. 7, adviseert.

2 De afstand van het erfpachtsrecht, bedoeld in het vorige lid, geschiedt bij, mede door den in het vorige lid bedoelden hypotheekhouder onderteekende, schriftelijke verklaring aan het Gemeentebestuur volgens formulier C, behoorende bij deze bepalingen, binnen drie jaren na dagteekening van het raadsbesluit, bedoeld in het vorige lid, tegen een door den erfpachter te bepalen tijdstip, hetwelk zoodanig door hem moet worden vastgesteld, dat tusschen bedoeld tijdstip en de inzending der verklaring een termijn van ten minste drie jaren wordt gelaten, met dien verstande, dat het tijdstip moet vallen binnen den termijn, waarvoor het erfpachtsrecht was verleend.

3 De erfpachter zal het goed op het in de verklaring genoemde tijdstip geheel vrij en ontdaan van de na de uitgifte gestichte opstallen opleveren, zooveel mogelijk in den toestand, waarin het werd uitgegeven.

artikel 18

1 Onverminderd de bijzondere straffen, gesteld op niet-voldoening aan een der bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, kan het erfpachtsrecht of het onverdeelde aandeel in het erfpachtsrecht, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 9, onder d, heeft plaats gevonden, bij besluit van den Gemeenteraad worden vervallen verklaard:

a. indien de erfpachter gedurende een tijdsverloop van zes maanden in gebreke is gebleven, het ter zake van de erfpacht verschuldigde te voldoen en hij tot betaling per deurwaardersexploit is aangemaand;

b. in geval een gebruik van den grond en den opstal in strijd met hetgeen voorgeschreven is, wordt voortgezet, niettegenstaande bij deurwaardersexploit is aangezegd, zoodanig gebruik te staken;

c. indien het erfpachtsrecht is gesplitst zonder inachtneming van het bepaalde in art. 9, onder c of het erfpachtsrecht en het op het in erfpacht uitgegeven goed gebouwde zijn gesplitst in appartementen zonder inachtneming van het bepaalde in art. 9, onder d, en op de splitsingen goedkeuring niet alsnog wordt verkregen, nadat de overtreding van genoemd voorschrift bij deurwaardersexploit aan den erfpachter is aangezegd;

d. indien overgang van het erfpachtsrecht heeft ten gevolge gehad, dat de bepalingen van het erfpachtscontract niet op het erfpachtsrecht van toepassing zijn en deze na een aan den erfpachter bij deurwaardersexploit beteekende sommatie daarop niet alsnog van toepassing zijn verklaard.

2 De exploiten, bedoeld in het voorgaande lid, geschieden op kosten van den erfpachter, tenzij de erfpachter bij het verzet, bedoeld in het 5de lid van dit artikel, in het gelijk wordt gesteld.

3 Een voordracht, strekkende tot vervallenverklaring, zal aan den Gemeenteraad niet kunnen worden gedaan binnen een termijn van 3 maanden na beteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel onder a, b, c en d.

4 Van de beteekening van zoodanig exploit wordt binnen 8 dagen kennis gegeven aan de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door hen, ingevolge art. 1231 jo art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie.

5 Tegen zoodanig exploit kan de erfpachter binnen 14 dagen schriftelijk bij Burgemeester en Wethouders in verzet komen. Dit verzet houdt in de gronden, waarop het steunt.

6 Burgemeester en Wethouders lokken op dit verzet een voor partijen bindend advies uit van het college van deskundigen, nader omschreven in art. 29. Wordt daarbij de erfpachter in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van drie maanden, bedoeld in het 3de lid van dit artikel, te loopen van den dag,

waarop het advies ter kennis van den erfpachter is gebracht.

7 De voordracht, in het 3de lid van dit artikel bedoeld, wordt door den Gemeenteraad in behandeling genomen binnen twee maanden, nadat deze bij hem is ingekomen.

8 Indien de grond van de voorgenomen vervallenverklaring door den erfpachter, door een der ingeschreven hypotheekhouders of door derden wordt weggenomen vóór den dag, voorafgaande aan dien, waarop de Raad de voordracht in behandeling neemt, en tevens zijn voldaan de kosten van de exploiten en die, welke zijn verbonden aan het uitbrengen van een advies door het college van deskundigen, nader omschreven in art. 29, zullen Burgemeester en Wethouders hiervan kennis geven aan den Gemeenteraad, die de in het 3de lid van dit artikel bedoelde voordracht alsdan buiten verdere behandeling zal stellen.

9 Het raadsbesluit, waarbij de vervallenverklaring wordt uitgesproken, stelt den datum vast, waarop het goed en de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld, en wordt geacht volledig bewijs op te leveren van het bestaan van een der feiten, genoemd in het 1ste lid van dit artikel, alsmede van het vervuld zijn van alle formaliteiten ten deze gesteld, welke feiten ieder voor zich zullen gelden als ontbindende voorwaarde voor de erfpachtsovereenkomst.

10 In het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 9, onder d, heeft plaats gevonden, zal vervallenverklaring van het gehele erfpachtsrecht wegens het in het 1ste lid onder b genoemde gebruik slechts plaats vinden, indien het daarbedoelde gebruik betrekking heeft op een, blijkens de akte van splitsing in appartementen, gemeenschappelijk gedeelte.

artikel 19

1 Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel heeft de Gemeente te allen tijde het recht, in de gevallen, in het 1ste lid van het voorgaande artikel, onder a, b, c en d omschreven, de ontbinding der overeenkomst of de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht met of zonder schadevergoeding in rechte te vragen.

2 In het geval, in het voorgaande lid omschreven, is art. 1302, 4de lid, van het Burgerlijk Wetboek toepasselijk.

3 Een vordering tot ontbinding der overeenkomst of tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, zal niet kunnen worden ingesteld binnen een termijn van 3 maanden na beteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van art. 18, onder a, b, c en d, gedurende welken termijn de erfpachter van de bevoegdheid, hem toegekend in het 5de lid van art. 18, kan gebruik maken. De kosten van een exploit, als bedoeld in dit lid, worden gedragen overeenkomstig de bepaling van het 2de lid van art. 18, terwijl aan de hypotheekhouders, in het 4de lid van dat artikel bedoeld, een kennisgeving zal worden gedaan, als aldaar nader is omschreven.

4 De grond van de voorgenomen ontbinding of vervallenverklaring zal onder de in het 8ste lid van art. 18 gestelde bepalingen kunnen worden weggenomen tot op den dag, waarop het vonnis, strekkende tot ontbinding der overeenkomst of vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, mits dan tevens aan de Gemeente alle kosten zullen zijn vergoed, welke deze, in verband met de inroeping van rechterlijke tusschenkomst, mocht hebben beloopen.

artikel 20

Indien het erfpachtsrecht op een der wijzen als bedoeld in de artt. 15, 16, 17, 18 en 19 is geëindigd, zal de Gemeente daarvan aanteekening laten doen in de openbare registers.

artikel 21

1 In geval van beëindiging van het erfpachtsrecht door het verstrijken van den termijn, als bedoeld in art. 15, alsmede door afstand van het recht, als bedoeld in art. 17, kan de erfpachter ontheven worden van de verplichting tot slooping der opstallen.

2 Hij richt daartoe een schriftelijk verzoek tot het Gemeentebestuur uiterlijk drie jaren vóór het verstrijken van den termijn, bedoeld in art. 15, dan wel gelijktijdig bij het indienen van de verklaring van afstand, bedoeld in art. 17.

3 Het verzoek zal worden ingewilligd, indien aannemelijk is, dat een nieuwe gegadigde zal worden gevonden, aan wien bij de hernieuwde uitgifte de opstallen zullen kunnen worden overgedragen.

4 In geval van inwilliging van een verzoek, als bedoeld in het vorige lid, zal de erfpachter uiterlijk drie maanden vóór het eindigen van het recht zekerheid stellen tot een door de Gemeente te bepalen bedrag voor de kosten van onderhoud en voor de betaling van de op de opstallen drukkende lasten, alsmede voor de kosten van slooping.

5 De Gemeente aanvaardt, nadat het erfpachtsrecht zal zijn geëindigd, geen aansprakelijkheid voor waardevermindering of te niet gaan van de opstallen, door welke oorzaak ook ontstaan.

6 De Gemeente is, nadat het erfpachtsrecht zal zijn geëindigd, te allen tijde bevoegd, tot slooping van de opstallen over te gaan en de door haar gemaakte kosten en betaalde lasten met de gestorte waarborgsom te verrekenen. Hetgeen na aftrek van die waarborgsom en van de opbrengst der slooping overblijft, wordt aan den vroegeren erfpachter of diens rechtverkrijgende uitbetaald.

artikel 22

1 Indien het erfpachtsrecht of het onverdeelde aandeel in het erfpachtsrecht, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 9, onder d, heeft plaats gevonden, ingevolge het bij art. 18 bedoelde besluit of ingevolge de bij art. 19 bedoelde rechterlijke uitspraak, is geëindigd, zal de Gemeente naar haar keuze, in openbare veiling of bij publieke inschrijving, een – ook wat den duur betreft – in alle opzichten gelijk recht op den grond en den opstal verkoopen, als door den erfpachter, wiens recht is vervallen verklaard, daarop kon worden uitgeoefend.

2 Indien zich in openbare veiling voor zoodanig recht geen kooper opdoet, zal de Gemeente van de verplichting tot hernieuwde uitgifte zijn ontheven, zonder tot eenige uitkeering gehouden te zijn.

artikel 23

1 Indien aan het erfpachtsrecht een einde wordt gemaakt krachtens het bepaalde in art. 16 (het algemeen nut), zal de Gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van de beëindiging van het recht.

2 Wordt ten aanzien van deze vergoeding geen overeenstemming tusschen partijen verkregen, dan wordt het bedrag van de schadeloosstelling bepaald door drie scheidslieden, wier uitspraak voor partijen bindend is.

3 De aanwijzing van de in het vorige lid van dit artikel bedoelde scheidslieden geschiedt op aanzegging van Burgemeester en Wethouders, zoo mogelijk in eenstemmigheid tusschen Burgemeester en Wethouders eenerzijds en den erfpachter, ten behoeve van wiens goed de aanwijzing plaats vindt, anderzijds.

4 Indien, ter zake van de aanwijzing van scheidslieden, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen één maand na dagteekening van de aanzegging, bedoeld in het vorige lid, zal binnen 6 weken na genoemde dagteekening één scheidsman moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

5 De beide aldus aangewezenen zullen binnen drie maanden na dagteekening van de aanzegging, in het 2de lid van dit artikel genoemd, een derden scheidsman hebben aan te wijzen.

6 De aanwijzing van een scheidsman door de Gemeente wordt schriftelijk ter kennis van den erfpachter gebracht. De aanwijzing van een scheidsman door den erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van den derden scheidsman wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan de Gemeente en aan den erfpachter.

7 Indien binnen den termijn, gesteld in het 4de lid van dit artikel, door den erfpachter de aanwijzing van den scheidsman niet schriftelijk ter kennis van de Gemeente is gebracht, zal de Gemeente den President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken, dien scheidsman, alsmede den derden scheidsman, zoo spoedig mogelijk aan te wijzen.

8 Indien binnen den termijn, gesteld in het 5de lid van dit artikel, de aanwijzing van den derden scheidsman niet ter kennis is gebracht overeenkomstig de laatste zinsnede van het 6de lid van dit artikel, zal de meest gereede partij den President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken, den derden scheidsman zoo spoedig mogelijk aan te wijzen.

9 De uitspraak der scheidslieden moet ter kennis van partijen worden gebracht binnen twee maanden na de aanwijzing van den derden scheidsman.

10 Zoo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid niet is voldaan, zal zoo spoedig mogelijk na afloop van den aldaar gestelden termijn de meest gereede partij den President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken, zoo spoedig mogelijk drie nieuwe scheidslieden te benoemen.

11 De kosten, op een uitspraak van scheidslieden vallende, worden voor de helft door de Gemeente en voor de andere helft door den erfpachter gedragen.

artikel 24

1 Indien het erfpachtsrecht is geëindigd door het verstrijken van den termijn, als bedoeld in art. 15, dan wel door afstand, als bedoeld in art. 17, en indien de erfpachter, met inachtneming van het bepaalde in art. 21, is vrijgesteld van de verplichting tot slooping der opstallen, zal de koopprijs, welke bij hernieuwde uitgifte van den grond eventueel kan worden bedongen voor het recht op de opstallen, door de Gemeente worden uitgekeerd, onder aftrek van haar ter zake van den verkoop gemaakte kosten en onder aftrek van andere ter zake van de opstallen gemaakte kosten en betaalde lasten, voor zoover die niet kunnen worden verhaald op de waarborgsom, bedoeld in art. 21.

artikel 25

Indien het recht op den grond en de opstallen, met inachtneming van het bepaalde in art. 22, in openbare veiling of bij inschrijving is verkocht, zal de opbrengst, verminderd met hetgeen verschuldigd is wegens achterstalligen canon en daarop gevallen boeten, met alle kosten, verbonden aan den verkoop, alsmede met de kosten, voorafgaande aan en in verband met de vervallenverklaring of ontbinding gemaakt, door de Gemeente worden uitgekeerd.

artikel 26

1 De vergoeding en uitkeering, bedoeld in de artt. 23, 24 en 25, geschieden tegen volledige kwijting aan den erfpachter, wiens recht is geëindigd, of diens rechtverkrijgenden, onder voorbehoud nochtans van het bepaalde in het 2de lid van dit artikel.

2 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek waren bezwaard,

zullen de opbrengst, bedoeld in art. 21, 6de lid, de schadeloosstelling, bedoeld in art. 23, de bedongen koopprijs, bedoeld in art. 24, en de opbrengst, bedoeld in art. 25, alleen worden verminderd met het bedrag van den achterstalligen canon en van de boete, bedoeld in art. 11, 3de en 4de lid; op het overblijvende zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben tot een bedrag, als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeeling van den koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter of diens rechtverkrijgenden zal (zullen) op het overblijvende bedrag recht hebben.

3 Geen betaling, als in dit artikel bedoeld, zal geschieden, voordat het terrein en de opstallen geheel vrij ter beschikking van de Gemeente zijn gesteld.

artikel 27

1 Indien de Gemeente, uitgezonderd in de gevallen, bij de artt. 16, 17, 18 en 19 voorzien, tot een overeenkomst medewerkt, of een rechtshandeling verricht, waardoor het erfpachtsrecht ten nadeele van hypotheekhouders eindigt, is zij tegenover dezen gehouden tot vergoeding van de kosten, schaden en interessen, voortspruitende uit het eindigen van het erfpachtsrecht.

2 De Gemeente is tot bedoelde vergoeding eveneens gehouden, indien zij een erfstelling of legaat, waarin een door haar verleend erfpachtsrecht begrepen is, niet verwerpt.

artikel 28

Slechts bij onderlinge overeenstemmening tusschen Gemeente en erfpachter, alsmede den eerst ingeschreven hypotheekhouder, waarvan schriftelijk moet blijken, zal:

a. een schadeloosstelling, als omschreven in art. 23, worden bepaald, zonder tusschenkomst van scheidslieden;

b. een wijziging kunnen worden gebracht in de algemeene en bijzondere bepalingen, welke bij de uitgifte respectievelijk toepasselijk zijn verklaard en gesteld.

artikel 29

1 Het college van deskundigen, bedoeld in de artikelen 7, 10,17, 18 en 33, bestaat uit negen personen.

2 De leden van het onder 1 bedoelde college, worden door den Gemeenteraad benoemd. Drie van hen treden bij toerbeurt om de drie jaar af. De aftredenden kunnen onmiddellijk worden herbenoemd.

3 In het geval, bedoeld in art. 18, lid 6 en 8, komen de kosten van het college van deskundigen voor rekening van den erfpachter. In alle overige gevallen worden deze kosten door de Gemeente gedragen.

artikel 30

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse der akte van uitgifte kunnen doen bewerkstelligen.

artikel 31

Voor zooveel in de bepalingen, waaronder een erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de Gemeente nimmer tot eenige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de erfpachter steeds in gebreke zijn enkel door het verloop van den termijn.

artikel 32

1 Zoo dikwijls volgens de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, stukken aan Burgemeester en Wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.

2 Indien zoodanig bewijs van ontvangst niet kan worden getoond, zal aan de Gemeente de inlevering van stukken niet kunnen worden tegengeworpen.

3 In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze bepalingen behoorende formulieren toestaan.

artikel 33

1 Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke den erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij hij de erfpachter is, aan wien oorspronkelijk het erfpachtsrecht door de Gemeente is verleend, hetzij hij dezen krachtens algemeenen of bijzonderen titel in dat recht is opgevolgd, een door Burgemeester en Wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tien maal het bedrag van de jaarlijksche pachtsom ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen één maand na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

2 De verplichting tot betaling van een boete, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, is persoonlijk.

3 Een boete, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, kunnen Burgemeester en Wethouders kwijtschelden of, indien ze reeds is betaald, teruggeven, indien daarvoor naar hun meening reden aanwezig is.

4 Tegen het opleggen van een boete, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, kan de erfpachter in beroep komen bij den Gemeenteraad. Deze neemt op een ingesteld beroep geen beslissing dan na ingewonnen advies van een uit

zijn midden benoemde commissie van ten minste drie personen, welke commissie zich doet voorlichten door het college van deskundigen, bedoeld in art. 29. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van één maand, gesteld in het 1ste lid van dit artikel, te loopen van den dag der beslissing door den Gemeenteraad af.

artikel 34

Voor zooveel in de bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, aan Burgemeester en Wethouders eenige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht der Gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zoover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

artikel 35

Ter zake van de erfpacht moet de erfpachter bij de akte van uitgifte domicilie kiezen binnen de gemeente Amsterdam. Het staat den erfpachter altijd vrij, in de plaats van een vroeger gekozen domicilie een ander binnen de gemeente Amsterdam te kiezen, mits hiervan aan de Gemeente worde kennis gegeven bij deurwaardersexploit.

artikel 36

Alle kosten en rechten, vallende op een uitgifte, splitsing of verlenging of verdeling van de pachtsom bij splitsing in appartementen, waaronder begrepen die van het aan de Gemeente te verstrekken, op zegel gestelde afschrift der desbetreffende akte en alle kosten en rechten der kadastrale opmeting van het onroerende goed zullen door den erfpachter worden gedragen.

artikel 37

De bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, zullen mede van toepassing zijn op de onverdeelde aandelen in het erfpachtsrecht afzonderlijk, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 9, onder d, heeft plaats gevonden, voor zover deze bepalingen niet uitsluitend van toepassing zijn op het erfpachtsrecht in zijn geheel.

Gemeente Amsterdam

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR TIJDELIJKE ERFPACHT VOOR INDUSTRIEELE DOELEINDEN 1955

FORMULIER A*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

verklaart / verklaren, het erfpachtsrecht / een onverdeeld gedeelte in het erfpachtsrecht dat ....., verleend op

het onroerend goed, bij het kadaster bekend als gemeente .....

....., Sectie ....., No. ....., aan .....

door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den .....,

voor den Notaris .....

en overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, den ....., in deel ....., No. .....,

uit krachte van: (omschrijving van den titel)

.....

.....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, den ....., in deel ....., No. .....,

is overgegaan op hem ondergeteekende / hen ondergeteekenden onder dezelfde bepalingen,

als daarop ten tijde van den overgang ingevolge de bepalingen van de

akte van uitgifte van toepassing waren, zoodat alle rechten en verplichtingen,

welke uit de gemelde akte van uitgifte voor den erfpachter

voortvloeien, sedert den .....

komen ten bate en ten laste van hem ondergetekeende. / hen ondergetekeenden.

Amsterdam, den .....

* Behoort bij art. 13 der Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden.

Gemeente Amsterdam

FORMULIER B*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

uit kracht der akte van hypotheekverleening, verleden den .....

voor den Notaris ....., ingeschreven

ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam,

den ....., in deel ....., No. ....., houder(s)

van een hypotheek op het recht van erfpacht, verleend door de

gemeente Amsterdam bij akte, verleden den ..... voor den

Notaris ....., aan .....,

op het onroerend goed, bij het Kadaster bekend als gemeente .....

....., Sectie ....., No. ....., overgeschreven

ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam,

den ....., in deel ....., No. .....,

en op de op dat goed staande

opstallen, ... verzoekt, / verzoeken onder overlegging der stukken, genoemd in

art. 14 der Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele

doeleinden, gelijk deze zijn vastgesteld bij besluit van den gemeente-

raad van ....., de bedingen ten behoeve van hypotheekhouders,

vervat in de artt. 6, 5de lid, 18, 4de en 8ste lid, 19, 3de en 4de lid, 26,

2de lid, 27 en, voor zoover hij eerste hypotheekhouder is, in de artt. 17,

le lid, en 28 der genoemde Algemeene bepalingen, te zijnen (hunnen)

aanzien van toepassing te achten.

Amsterdam, den .....

* Behoort bij art. 14 der Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden.

Gemeente Amsterdam

FORMULIER C*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

verklaart,

..... dat hij/zij afstand doet/doen van het erfpachtsrecht, verleend / verklaren

op het onroerende goed, bij het Kadaster bekend als gemeente

....., Sectie....., No. .....,

verleend door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den .....,

voor den Notaris .....

en overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, den ....., in deel ....., No. .....,

zulks met inachtneming van het bepaalde in art. 17 der Algemeene

bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden, gelijk

deze zijn vastgesteld bij besluit van den Gemeenteraad van .....,

No. 51, en wel met ingang van ..... op welken datum

hij/zij zich verbindt/verbinden het onroerend goed, onder overlegging

van een door den hypotheekbewaarder afgegevenbewijs van onbezwaard-

heid, geheel vrij van persoonlijke en zakelijke rechten en ontdaan van

opstallen en zooveel mogelijk in den toestand, waarin het werd uit-

gegeven, op te leveren.

Hij verzoekt,

..... met toepassing van art. 24 der bovengenoemde voor / Zij verzoeken

waarden ontheven te worden van de verplichting tot slooping der

opstallen.

De mede ondergeteekende, houder van het recht van eerste hypotheek

op het voorgeschreven onroerende goed, verklaart, de medewerking,

bedoeld in art. 17, 1ste lid, der bovenbedoelde Algemeene bepalingen,

bij dezen te verleenen.

Amsterdam, den .....

* Behoort bij art. 17 der Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden.

Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor andere dan industrieele doeleinden 1955

Deze Algemeene bepalingen zijn vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van drie maart negentienhonderd zevendertig nummer 51 en gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op eenentwintig januari negentienhonderd achtendertig in deel 3059 nummer 101 zoals die Algemeene bepalingen zijn gewijzigd door voornoemde Raad bij zijn besluit van vijfentwintig mei negentienhonderd vijfenvijftig nummer 528 gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op dertig september negentienhonderd vijfenvijftig in deel 3770 nummer 126.

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR TIJDELIJKE ERFPACHT VOOR ANDERE DAN INDUSTRIEELE DOELEINDEN 1955

artikel 1

Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven voor een tijdvak, dat als regel op 50 jaren wordt gesteld.

artikel 2

1 De uitgifte geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen notaris. In de akte wordt bepaald:
   a. het gebruik, dat van het goed en de daarop te stichten opstallen, met inachtneming van de krachtens wettelijke voorschriften daaraan gegeven bestemming, mag worden gemaakt;
   b. de jaarlijksche pachtsom (canon);
   c. welke algemeene bepalingen op het erfpachtsrecht niet van toepassing zijn en de bijzondere bepalingen, welke worden gesteld.

2 Een door partijen voor echt erkende en ten bewijze daarvan door haar gewaarmerkte kaart van het uit te geven goed wordt aan de akte van uitgifte gehecht.

artikel 3

De Gemeente is bij de eerste uitgifte van het goed jegens den erfpachter tot vrijwaring gehouden in de gevallen en met de gevolgen, als in het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van den verkooper is bepaald.

artikel 4

1 Hij, die een aanvraag doet om onroerend goed in erfpacht te verkrijgen, stort, voordat het desbetreffende voorstel in behandeling wordt genomen, in de gemeentekas een waarborgsom tot een bedrag van tweemaal de vermoedelijke jaarlijksche pachtsom.

2 Indien binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn geen overeenstemming is verkregen omtrent de, met inachtneming van de wettelijke voorschriften, op het goed te stichten bebouwing, is de helft van het bedrag, dat als jaarlijksche pachtsom zou worden gesteld, ten behoeve van de Gemeente verbeurd.

3 In afwijking van het bepaalde in het voorgaande lid kan de geheele waarborgsom worden teruggegeven, indien, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, omstandigheden aanwezig zijn, welke dit wettigen.

4 De waarborgsom zal ten behoeve van de Gemeente zijn verbeurd, indien de aanvrager, door Burgemeester en Wethouders opgeroepen om tot het verlijden der erfpachtsakte mede te werken, op die oproeping niet verschijnt of wel verklaart, tot die medewerking niet bereid te zijn.

5 Met uitzondering van de gevallen, hierboven bedoeld, wordt de waarborgsom teruggegeven, bijaldien de erfpacht niet wordt verleend.

6 Heeft de aanvrager tot het verlijden der akte medegewerkt, dan strekt de waarborgsom ter voldoening van de pachtsom voor de eerste twee jaar.

7 Is in het besluit, waarbij tot de uitgifte werd besloten, de pachtsom per vierkanten meter bepaald en blijkt bij de kadastrale opmeting van het terrein, dat dit grooter of kleiner is dan aanvankelijk is aangenomen, dan moet het te weinig gestorte op eerste aanmaning van Burgemeester en Wethouders worden bijbetaald of zal het te veel betaalde teruggegeven worden.

artikel 5

Indien het erfpachtsrecht aan meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving der bepalingen, welke ingevolge de akte van uitgifte voor die erfpacht gelden.

artikel 6

1 De erfpachter is bevoegd, de nog niet verschenen erfpachtstermijnen geheel of gedeeltelijk af te koopen, met dien verstande, dat een canon van ten minste *ƒ* 1 voor ieder erfpachtsrecht verschuldigd blijft. De afkoop geschiedt bij onderhandsche akte, welke de Gemeente doet overschrijven in de openbare registers.

2 De afkoopsom wordt door Burgemeester en Wethouders in overleg met den erfpachter bepaald op zoodanig bedrag als noodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.

3 Tusschentijdse beëindiging van het erfpachtsrecht geeft geen recht op terugbetaling van een gedeelte van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van het recht, als bedoeld in art. 14.

4 Het bedrag, hetwelk in het geval, voorzien in het voorgaande lid, zal worden terugbetaald, zal gelijk zijn aan de afkoopwaarde van de erfpachtstermijnen, die na den datum van ingang der beëindiging van het erfpachtsrecht nog zouden moeten worden betaald, indien zij niet waren afgekocht en het recht niet tusschentijds ware beëindigd, welk bedrag zal worden berekend met gebruikmaking overigens van dezelfde factoren, als voor het bepalen van de afkoopsom hebben gegolden.

5 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de terugbetaling, bedoeld in het vorige lid, tot een bedrag als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeeling van den koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

artikel 7

1 De erfpachter is verplicht:

a. binnen den tijd, bij de akte van uitgifte bepaald, den grond te bebouwen en dezen nadien bebouwd te houden, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en overeenkomstig de teekeningen, welke eventueel in de akte bindend zijn verklaard;
b. bij lateren herbouw, vernieuwing, verbouw, slooping of stichting van opstallen, in acht te nemen, de bovenbedoelde wettelijke voorschriften en teekeningen;
c. het niet door bebouwing en door bij die bebouwing behoorende schuren, tuinhuizen en dergelijke ingenomen gedeelte van den uitgegeven grond, binnen den onder a bedoelden termijn, als tuin aan te leggen en vervolgens als tuin aangelegd te houden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders;
d. bijaldien het onder c bedoelde gedeelte van den uitgegeven grond in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling af te sluiten op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze;
e. den uitgegeven grond, voor zoover de afsluiting niet plaats heeft door gevelmuren, binnen den onder a bedoelden termijn, van den openbaren weg en van de overige belendingen af te sluiten en vervolgens daarvan afgesloten te houden;
f. de onder d en e bedoelde afsluitingen te vernieuwen, zoodra en voor zoover Burgemeester en Wethouders zulks noodig achten, en wel binnen een door hen te stellen termijn;
g. de overeenkomstig het bepaalde onder d en e gemaakte, alsmede de eventueel vernieuwde afsluitingen in goeden staat te onderhouden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders;
h. den uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, behoorlijk te onderhouden;
i. te gedoogen: dat aan hetgeen op de uitgegeven grond zich bevindt, worden aangebracht zoovele electrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren) als door Burgemeester en Wethouders noodig wordt geacht, met dien verstande, dat hieronder niet is begrepen het aanbrengen van telefoontorens; dat deze geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren) worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast;
j. al hetgeen ingevolge het bepaalde onder i van dit artikel is aangebracht, bevestigd te laten.

2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen der electrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren), zal door de Gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan den rechthebbende worden vergoed.

artikel 8

Het is den erfpachter niet geoorloofd:

a. in het gebruik van het goed en van de daarop te stichten opstallen veranderingen aan te brengen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalden tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;
b. in het op den grond gebouwde veranderingen aan te brengen, indien daardoor zou worden afgeweken van de in de akte van uitgifte bindend verklaarde teekeningen, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders;
c. de op den grond bij den aanvang van zijn recht aanwezige of daarop later gebouwde opstallen, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, te sloopen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, aan welke vergunning de door dat college noodig geachte voorwaarden kunnen worden verbonden;
d. op den grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd, werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalden tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;
e. aan of tegen de afsluiting langs den openbaren weg, alsmede binnen den afstand van 2 meter daarvan, doode voorwerpen, van welken aard ook, aan te brengen of te plaatsen, tenzij daarvoor, behalve de volgens wettelijke voorschriften eventueel vereischte vergunning, de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen;
f. het hem in erfpacht uitgegeven goed te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen zonder medewerking en voorafgaande

schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, door wie alsdan de pachtsom zal worden vastgesteld, welke voor elk der gedeelten zal moeten worden voldaan.

g. het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde te splitsen in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, door wie desgevraagd en zo daartoe naar hun mening termen bestaan, in afwijking van het bepaalde bij art. 5, zal worden vastgesteld, voor welk gedeelte der pachtsom iedere medegerechtigde tot het erfpachtsrecht aansprakelijk zal zijn.

artikel 9

1 De betaling der pachtsom geschiedt zonder eenige korting uit welken hoofde ook, bij vooruitbetaling in halfjaarlijksche termijnen, op de vervaldagen, in de akte van uitgifte te bepalen, en ter plaatse, door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen.

2 Alle rijks-, provinciale, gemeente- of waterschapslasten, alsmede alle andere lasten, welke op of ter zake van den eigendom van den grond worden geheven, komen ten laste van den erfpachter. De lasten, die de Gemeente voor den erfpachter mocht hebben betaald, komen in meerdering van den eerstvolgenden termijn te betalen der pachtsom en worden geacht daarmede één geheel uit te maken.

3 Heeft een betaling van het aan de Gemeente verschuldigde niet plaats gehad binnen 14 dagen na den vervaldag, dan zal een boete verschuldigd zijn ten bedrage van 1/2 % van den verschuldigden termijn. Deze boete zal voor elke volle maand, waarmede de betaling wordt uitgesteld na verloop van bedoelde 14 dagen, genoemd in den voorgaanden zin, met 1/2 % van den verschuldigden termijn worden verhoogd.

4 Indien afkoop van de nog niet verschenen erfpachtstermijnen, overeenkomstig art. 6, heeft plaats gehad, zal, in afwijking van het bepaalde in het voorgaande lid, indien de jaarlijksche pachtsom *ƒ* 100 of minder bedraagt, in plaats van 1/2 % van den verschuldigden termijn, telkens een boete verschuldigd zijn van *ƒ* 1.

artikel 10

De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle vergoeding van kosten, schade en interessen, waartoe zij, ingevolge het bepaalde bij art. 1405 van het Burgerlijk Wetboek, wegens de geheele of gedeeltelijke instorting van de, op den in erfpacht uitgegeven grond staande, opstallen mocht worden veroordeeld.

artikel 11

1 De erfpachter is verplicht, zich te onthouden van al datgene, wat:

a. ten gevolge kan hebben, dat derden op den grond en op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht;

b. een overgang van het erfpachtsrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het erfpachtscontract op dat erfpachtsrecht niet van toepassing zouden zijn.

2 Overdracht van het erfpachtsrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, splitsing van het erfpachtsrecht, verdeling van de pachtsom bij splitsing in appartementen, inbreng in een vennootschap, alsmede scheiding van dat recht tusschen gezamenlijke rechthebbenden, moet bij authentieke akte geschieden.

3 Van overgang van het erfpachtsrecht, waaronder voor de toepassing dezer voorwaarden mede begrepen wordt overgang ten gevolge van inbreng in een vennootschap en van scheiding, wordt binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven onder overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang blijkt, alsmede van een behoorlijk ingevulde en onderteekende verklaring, opgemaakt volgens formulier A, behoorende bij deze bepalingen, en een authentiek afschrift, of uittreksel van den in de openbare registers overgeschreven titel, hetwelk ook de dagteekening, het deel en het nummer der overschrijving vermeldt.

4 Zoolang een kennisgeving, als bedoeld in het voorgaande lid, niet is gedaan, alsmede indien het voorschrift, vervat in het tweede lid, niet in acht is genomen, kan door den erfpachter aan het feit van den overgang geenerlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente worden ontleend.

5 De erfpachter is verplicht, bij splitsing in appartementen van het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde aan de Gemeente een afschrift der splitsingsakte te verstrekken.

artikel 12

1 Indien het erfpachtsrecht en/of de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zal de hypotheekhouder het in de openbare registers ingeschreven borderel aan Burgemeester en Wethouders toonen, met overgifte van een authentiek afschrift der akte van hypotheekverleening, alsmede een afschrift van het borderel en een verklaring, opgemaakt volgens formulier B, behoorende bij deze bepalingen, waarbij de hypotheekhouder verzoekt, het te zijnen behoeve in de artt. 6, 5de lid, 15, 4de en 8ste lid, 16, 3de en 4de lid, 23, 2de lid, 24 en, voor zoover hij eerste hypotheekhouder is, het in art. 25 bepaalde te zijnen aanzien van toepassing te achten.

2 De in het voorgaande lid genoemde artikelen zullen niet van toepassing zijn ten opzichte van hypotheekhouders, die de in het vorige lid genoemde stukken niet hebben getoond en ingeleverd.

artikel 13

Indien het erfpachtsrecht eindigt door het verstrijken van den termijn, waarvoor het recht is verleend, kan de Gemeente vorderen, dat het terrein alsdan wordt opgeleverd, ontdaan van opstallen en zooveel mogelijk in den toestand, waarin het werd uitgegeven.

artikel 14

1 Aan het erfpachtsrecht kan te allen tijde bij raadsbesluit een einde worden gemaakt, indien de Gemeenteraad zal hebben bepaald, dat het algemeen nut de beëindiging tegen een in het desbetreffende besluit genoemden datum wenschelijk maakt.

2 Tusschen dien datum en den datum van het raadsbesluit zal een termijn van ten miste drie jaren liggen.

artikel 15

1 Onverminderd de bijzondere straffen gesteld op niet-voldoening aan een der bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, kan het erfpachtsrecht of het onverdeelde aandeel in het erfpachtsrecht, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 8, onder g, heeft plaats gevonden bij besluit van den Gemeenteraad worden vervallen verklaard:

a. indien de erfpachter gedurende een tijdsverloop van zes maanden in gebreke is gebleven, het ter zake van de erfpacht verschuldigde te voldoen en hij tot betaling bij deurwaardersexploit is aangemaand;

b. in geval een gebruik van den grond en den opstal in strijd met hetgeen voorgeschreven is, wordt voortgezet, niettegenstaande bij deurwaardersexploit is aangezegd, zoodanig gebruik te staken;

c. indien het erfpachtsrecht is gesplitst, zonder inachtneming van het bepaalde in art. 8, onder f, of het erfpachtsrecht en het op het in erfpacht uitgegeven goed gebouwde zijn gesplitst in appartementen, zonder inachtneming van het bepaalde in art. 8, onder g, en op de splitsingen goedkeuring niet alsnog wordt verkregen, nadat de overtreding van genoemd voorschrift bij deurwaardersexploit aan den erfpachter is aangezegd;

d. indien overgang van het erfpachtsrecht heeft ten gevolge gehad, dat de bepalingen van het erfpachtscontract niet op het erfpachtsrecht van toepassing zijn en deze na een aan den erfpachter bij deurwaardersexploit beteekende sommatie daarop niet alsnog van toepassing zijn verklaard.

2 De exploiten, bedoeld in het voorgaande lid, geschieden op kosten van den erfpachter, tenzij de erfpachter bij het verzet, bedoeld in het 5de lid van dit artikel, in het gelijk wordt gesteld.

3 Een voordracht, strekkende tot vervallenverklaring, zal aan den Gemeenteraad niet kunnen worden gedaan binnen een termijn van 3 maanden na beteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel onder a,b,c en d.

4 Van de beteekening van zoodanig exploit wordt binnen 8 dagen kennis gegeven aan de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door hen, ingevolge art. 1231 jo art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen domicilie.

5 Tegen zoodanig exploit kan de erfpachter binnen 14 dagen schriftelijk bij Burgemeester en Wethouders in verzet komen. Dit verzet houdt in de gronden, waarop het steunt.

6 Burgemeester en Wethouders lokken op dit verzet een voor partijen bindend advies van deskundigen uit. Wordt daarbij de erfpachter in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van drie maanden, bedoeld in het 3de lid van dit artikel, te loopen van den dag, waarop het advies ter kennis van den erfpacht is gebracht.

7 De voordracht, in het 3de lid van dit artikel bedoeld, wordt door den Gemeenteraad in behandeling genomen binnen twee maanden, nadat deze bij hem is ingekomen.

8 Indien de grond van de voorgenomen vervallenverklaring door den erfpachter, door een der ingeschreven hypotheekhouders of door derden wordt weggenomen vóór den dag, voorafgaande aan dien, waarop de Raad de voordracht in behandeling neemt en tevens zijn voldaan de kosten van de exploiten en die, welke zijn verbonden aan het uitbrengen van een advies door deskundigen, zullen Burgemeester en Wethouders hiervan kennis geven aan den Gemeenteraad, die de in het 3de lid van dit artikel bedoelde voordracht alsdan buiten verdere behandeling zal stellen.

9 Het raadsbesluit, waarbij de vervallenverklaring wordt uitgesproken, stelt den datum vast, waarop het goed en de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld en wordt geacht volledig bewijs op te leveren van het bestaan van een der feiten, genoemd in het 1ste lid van dit artikel, alsmede van het vervuld zijn van alle formaliteiten ten deze gesteld, welke feiten ieder voor zich zullen gelden als ontbindende voorwaarde voor de erfpachtsovereenkomst.

10 In het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 8, onder g, heeft plaats gevonden, zal vervallenverklaring van het gehele erfpachtsrecht wegens het in het 1ste lid onder b genoemde gebruik slechts plaats vinden, indien het daarbedoelde gebruik betrekking heeft op een, blijkens de akte van splitsing in appartementen, gemeenschappelijk gedeelte.

artikel 16

1 Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel heeft de Gemeente te allen tijde het recht, in de gevallen, in het 1ste lid van het voorgaande artikel, onder a, b, c en d omschreven, de ontbinding der overeenkomst of de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht met of zonder schadevergoeding in rechte te vragen.

2 In het geval, in het voorgaande lid omschreven, is art. 1302, 4de lid, van het Burgerlijk Wetboek toepasselijk.

3 Een vordering tot ontbinding der overeenkomst of tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, zal niet kunnen worden ingesteld binnen een termijn van 3 maanden na dagteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van art. 15, onder a,b,c en d, gedurende welken termijn de erfpachter van de bevoegdheid hem toegekend in het 5de lid van art. 15, kan gebruik maken. De kosten van een exploit, als bedoeld in dit lid, worden gedragen overeenkomstig de bepaling van het 2de lid van art. 15, terwijl aan de hypotheekhouders, in het 4de lid van dat artikel bedoeld, een kennisgeving zal worden gedaan, als aldaar nader omschreven.

4 De grond van de voorgenomen ontbinding of vervallenverklaring zal onder de in het 8ste lid van art. 15 gestelde bepalingen kunnen worden weggenomen tot op den dag, waarop het vonnis, strekkende tot ontbinding der overeenkomst of vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, mits dan tevens aan de Gemeente alle kosten zullen zijn vergoed, welke deze, in verband met de inroeping van rechterlijke tusschenkomst, mocht hebben beloopen.

artikel 17

Indien het erfpachtsrecht op een der wijzen, als bedoeld in de artt. 13,14, 15 en 16, is geëindigd, zal de Gemeente daarvan aanteekening laten doen in de openbare registers.

artikel 18

1 In geval van beëindiging van het erfpachtsrecht door het verstrijken van de termijn, als bedoeld in art. 13, kan de erfpachter ontheven worden van de verplichting tot slooping der opstallen.

2 Hij richt daartoe een schriftelijk verzoek tot het Gemeentebestuur uiterlijk drie jaren vóór het verstrijken van den termijn, bedoeld in art.13.

3 Het verzoek zal worden ingewilligd, indien aannemelijk is, dat een nieuwe gegadigde zal worden gevonden, aan wien bij de hernieuwde uitgifte de opstallen zullen kunnen worden overgedragen.

4 In geval van inwilliging van een verzoek, als bedoeld in het vorige lid, zal de erfpachter uiterlijk drie maanden vóór het eindigen van het recht, zekerheid stellen tot een door de Gemeente te bepalen bedrag voor de kosten van onderhoud en voor de betaling van de op de opstallen drukkende lasten, alsmede voor de kosten van slooping.

5 De Gemeente aanvaardt, nadat het erfpachtsrecht zal zijn geëindigd geenaansprakelijkheid voor waardevermindering of het te niet gaan van de opstallen, door welke oorzaak ook ontstaan.

6 De Gemeente is, nadat het erfpachtsrecht zal zijn geëindigd, te allen tijde bevoegd, tot slooping van de opstallen over te gaan en de door haar gemaakte kosten en betaalde lasten met de gestorte waarborgsom te verrekenen. Hetgeen na aftrek van die waarborgsom en van de opbrengst der slooping overblijft, wordt aan de vroegeren erfpachter of diens rechtverkrijgende uitbetaald.

artikel 19

1 Indien het erfpachtsrecht of het onverdeelde aandeel in het erfpachtsrecht voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 8, onder g, heeft plaats gevonden, ingevolge het bij art. 15 bedoelde besluit of ingevolge de bij art. 16 bedoelde rechterlijke uitspraak, is geëindigd, zal de Gemeente naar haar keuze, in openbare veiling of bij publieke inschrijving, een – ook wat den duur betreft - in alle opzichten gelijk recht op den grond en den opstal verkoopen, als door den erfpachter, wiens recht is vervallen verklaard, daarop kon worden uitgeoefend.

2 Indien zich in openbare veiling voor zoodanig recht geen kooper opdoet, zal de Gemeente van de verplichting tot hernieuwde uitgifte zijn ontheven, zonder tot eenige uitkeering gehouden te zijn.

artikel 20

Bij het eindigen van het erfpachtsrecht, als bedoeld in art. 14, wordt door deskundigen het bedrag vastgesteld van de waarde, welke de opstal vertegenwoordigt, waaronder te verstaan de gangbare verkoopwaarde van het perceel, verminderd met de waarde van den grond, met dien verstande, dat het bedrijf, hetwelk eventueel in dien opstal wordt uitgeoefend, niet van invloed op de taxatie zal zijn.

artikel 21

1 Het bedrag, getaxeerd ingevolge het voorgaande artikel, wordt verminderd met al datgene, wat nog ter zake van de geëindigde erfpacht is verschuldigd, waaronder eventueel begrepen de kosten der exploiten, bedoeld in het 1ste lid van art. 15.

2 De opbrengst, te verkrijgen ingevolge het bepaalde bij art. 19, 1ste lid, wordt door Burgemeester en Wethouders verminderd met hetgeen verschuldigd is wegens achterstalligen canon en daarop gevallen boeten met alle kosten, verbonden aan den aldaar bedoelden verkoop, alsmede met de kosten, voorafgaande aan en in verband met de vervallenverklaring of gerechtelijke ontbinding der erfpachtsovereenkomst gemaakt.

artikel 22

Bij het eindigen van het erfpachtsrecht wordt door de Gemeente uitgekeerd:

a. in het geval, bedoeld bij art. 14, het zuivere bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 20 jo art. 21, vermeerderd met 10%;
b. in het geval, bedoeld bij artt.15 en 16, het zuivere bedrag, berekend ingevolge hetbepaalde bij art. 20 jo art. 21.

artikel 23

1 De uitkeering, bedoeld in art. 22, geschiedt onder voorbehoud nochtans van het bepaalde in het 2de lid van dit artikel, tegen volledige kwijting aan den erfpachter, wiens recht is geëindigd of aan diens rechtverkrijgenden.

2 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek waren bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de uitkeering, bedoeld in art. 22 tot een bedrag, als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeeling van den koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter of diens rechtverkrijgenden zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

3 Geen betaling, als in dit artikel bedoeld, zal geschieden, alvorens het terrein en de opstallen geheel vrij ter beschikking van de Gemeente zijn gesteld.

artikel 24

1 Indien de Gemeente, uitgezonderd in de gevallen, bij de artt. 14,15 en 16 voorzien, tot een overeenkomst medewerkt, of een rechtshandeling verricht, waardoor het erfpachtsrecht ten nadeele van hypotheekhouders eindigt, is zij tegenover dezen gehouden tot vergoeding van de kosten, schaden en interessen, voortspruitende uit het beëindigen van het erfpachtsrecht.

2 De Gemeente is tot bedoelde vergoeding eveneens gehouden, indien zij een erfstelling of legaat, waarin een door haar verleend erfpachtsrecht begrepen is, niet verwerpt.

artikel 25

Slechts bij onderlinge overeenstemming tusschen Gemeente en erfpachter, alsmede den eerst ingeschreven hypotheekhouder, waarvan schriftelijk moet blijken, zal:

a. een schadeloosstelling, als omschreven in art. 20, worden bepaald zonder tusschenkomst van deskundigen;
b. een wijziging kunnen worden gebracht in de algemeene en bijzondere bepalingen, welke bij de uitgifte respectievelijk toepasselijk zijn verklaard en gesteld.

artikel 26

1 Zoo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

2 De aanwijzing van deskundigen geschiedt op aanzegging van Burgemeester en Wethouders, zoo mogelijk in eenstemmigheid tusschen Burgemeester en Wethouders enerzijds en den erfpachter, ten behoeve van wiens goed de aanwijzing plaats vindt, anderzijds.

3 Indien, ter zake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen één maand na dagtekening van de aanzegging, bedoeld in het vorige lid, zal binnen 6 weken na genoemde dagtekening één deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

4 De beide aldus aangewezenen zullen binnen drie maanden na dagteekening van de aanzegging, in het 2de lid van dit artikel genoemd, een derden deskundige hebben aan te wijzen.

5 De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente wordt schriftelijk ter kennis gebracht van den erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door den erfpachter wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de Gemeente. Van de aanwijzing van den derden deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan de Gemeente en aan den erfpachter.

6 Indien binnen den termijn, gesteld in het 3de lid van dit artikel, door den erfpachter de aanwijzing van den deskundige niet schriftelijk ter kennis van de

Gemeente is gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van den derden deskundige, zoo spoedig mogelijk door den Gemeenteraad.

7 Indien binnen den termijn, gesteld in het 4de lid van dit artikel, de aanwijzing van den derden deskundige niet ter kennis is gebracht overeenkomstig de laatste zinsnede van het 5de lid van dit artikel, geschiedt de aanwijzing van den derden deskundige zoo spoedig mogelijk door den Gemeenteraad.

8 Het advies der deskundigen moet ter kennis van partijen worden gebracht binnen twee maanden na de aanwijzing van den derden deskundige.

9 Zoo dikwijls aan het bepaalde in het vorige lid niet is voldaan, worden zoo spoedig mogelijk na afloop van den aldaar gestelden termijn door den Gemeenteraad drie nieuwe deskundigen benoemd.

10 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden gedragen:
   a. voor de helft door de Gemeente en voor de andere helft door den erfpachter, in het geval, bedoeld in art. 20;
   b. ingevolge een daartoe strekkend advies van die deskundigen, welke zullen beslissen volgens het beginsel, op kosten van ongelijk", in het geval, bedoeld in art. 15, 6de lid.

11 Indien een aanwijzing van deskundigen wordt vereischt tot beoordeling van feiten of omstandigheden, welke meer erfpachters, wier goederen in één bouwblok zijn gelegen, gezamenlijk betreffen, zullen deze erfpachters door Burgemeester en Wethouders worden opgeroepen, ten einde hun medewerking te verleenen tot de benoeming van één deskundige van de zijde dier erfpachters.

12 De wijze, waarop in het bij het voorgaande lid van dit artikel bedoelde geval de medewerking wordt verleend en de benoeming geschiedt, wordt door Burgemeester en Wethouders geregeld bij besluit, hetwelk in het Gemeenteblad zal worden geplaatst.

artikel 27

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse der akte van uitgifte kunnen doen bewerkstelligen.

artikel 28

Voor zooveel in de bepalingen, waaronder een erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de Gemeente nimmer tot eenige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de erfpachter steeds in gebreke zijn enkel door het verloop van den termijn.

artikel 29

1 Zoo dikwijls volgens de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, stukken aan Burgemeester en Wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.

2 Indien zoodanig bewijs van ontvangst niet kan worden getoond, zal aan de Gemeente de inlevering van stukken niet kunnen worden tegengeworpen.

3 In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze bepalingen behoorende formulieren toestaan.

artikel 30

1 Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke den erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij hij de erfpachter is, aan wien oorspronkelijk het erfpachtsrecht door de Gemeente is verleend, hetzij hij dezen krachtens algemeenen of bijzonderen titel in dat recht is opgevolgd, een door Burgemeester en Wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tienmaal het bedrag van den canon ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen één maand na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

2 De verplichting tot betaling van een boete, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, is persoonlijk.

3 Een boete, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, kunnen Burgemeester en Wethouders kwijtschelden, of indien deze reeds is betaald, teruggeven, indien daarvoor naar hun meening reden aanwezig is.

4 Tegen de oplegging eener boete, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, kan de erfpachter in beroep komen bij den Gemeenteraad. De Gemeenteraad is bevoegd, bij zijn beslissing op dit beroep, wijziging te brengen in het bedrag der opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van één maand, gesteld in het 1ste lid van dit artikel, te loopen van den dag der beslissing door den Gemeenteraad af.

artikel 31

Voor zooveel in de bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, aan Burgemeester en Wethouders eenige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht der Gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zoover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

artikel 32

Ter zake van de erfpacht moet de erfpachter bij akte van uitgifte domicilie kiezen binnen de gemeente Amsterdam. Het staat den erfpachter altijd vrij, in plaats van een vroeger gekozen domicilie een ander binnen de gemeente Amsterdam te kiezen, mits hiervan aan de Gemeente worde kennis gegeven bij deurwaardersexploit.

artikel 33

Alle kosten en rechten, vallende op een uitgifte of een splitsing van een erfpachtsrecht of verdeling van de pachtsom bij splitsing in appartementen, waaronder begrepen die van het aan de Gemeente te verstrekken, op zegel gestelde afschrift der desbetreffende akte en alle kosten en rechten der kadastrale opmeting van het onroerende goed zullen door den erfpachter worden gedragen.

artikel 34

De bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, zullen mede van toepassing zijn op de onverdeelde aandelen in het erfpachtsrecht afzonderlijk, voor het geval dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 8, onder g, heeft plaats gevonden, voor zover deze bepalingen niet uitsluitend van toepassing zijn op het erfpachtsrecht in zijn geheel.

Gemeente Amsterdam

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR TIJDELIJKE ERFPACHT VOOR ANDERE DAN INDUSTRIEELE DOELEINDEN 1955

FORMULIER A*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

naam, beroep, woonplaats)

verklaart / verklaren, het erfpachtsrecht / een onverdeeld gedeelte in het erfpachtsrecht dat ....., verleend op

het onroerend goed, bij het kadaster bekend als Sectie ....., ..., No. ....., aan .....

door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den .....,

voor den Notaris .....

en overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, den ....., in deel ....., No. .....,

uit krachte van: (omschrijving van de titel)

.....

.....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, den ....., in deel ....., No. .....,

is overgegaan op hem / hen ondergeteekende(n) onder dezelfde bepalingen,

als daarop ten tijde van den overgang ingevolge de bepalingen van de

akte van uitgifte van toepassing waren, zoodat alle rechten en verplichtingen,

welke uit de gemelde akte van uitgifte voor den erfpachter

voortvloeien, sedert den .....

komen ten bate en ten laste van hem / hen ondergetekende(n).

Amsterdam, den .....

* Behoort bij art. 11 der Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor andere dan industrieele doeleinden.

Gemeente Amsterdam

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR TIJDELIJKE ERFPACHT
VOOR ANDERE DAN INDUSTRIEELE DOELEINDEN 1955

FORMULIER B*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

uit kracht der akte van hypotheekverlening, verleden den .....

voor den Notaris ....., ingeschreven

ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam,

den ....., in deel ....., No. ....., houder(s)

van een hypotheek op het recht van erfpacht, verleend door de gemeente

Amsterdam bij akte, verleden den ..... voor den

Notaris ....., aan .....,

op het onroerend goed, bij het Kadaster bekend als gemeente .....

....., sectie ....., No. ....., overgeschreven

ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam,

den ....., in deel ..... No. .....,

en op de op dat goed staande opstallen,

verzoekt,

..... onder overlegging der stukken, genoemd in art. 12 der

verzoeken

Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd

voor andere dan industrieele doeleinden, gelijk deze zijn vastgesteld bij

besluit van den Gemeenteraad van ....., de bedingen

ten behoeve van hypotheekhouders, vervat in de artt. 6, 5de lid, 15,

4de lid en 8ste lid, 16, 3de en 4de lid, 23, 2de lid, 24 en, voor zoover hij

eerste hypotheekhouder is, art. 25 der genoemde Algemeene

bepalingen, te zijnen/hunnen aanzien van toepassing te achten.

Amsterdam, den .....

* Behoort bij art. 12 der Algeemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor andere dan industrieele doeleinden.

Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937

Deze Algemeene bepalingen zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 3 maart 1937, No. 51, en gehecht aan de notariële akten van depot en met die akten overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op 28 mei negentienhonderdzevenendertig in deel 3037 nummer 33.

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR VOORTDURENDE ERFPACHT 1937

artikel 1

Het onroerend goed wordt in voortdurende erfpacht uitgegeven.

artikel 2

1 De uitgifte geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen notaris. In de akte wordt bepaald:
   a. het gebruik, dat van het goed en van de daarop te stichten opstallen, met inachtneming van de krachtens wettelijke voorschriften daaraan gegeven bestemming, mag worden gemaakt;
   b. de jaarlijksche pachtsom (canon);
   c. welke algemeene bepalingen op het erfpachtsrecht niet van toepassing zijn en de bijzondere bepalingen, welke worden gesteld;
   d. de grenzen van het bouwblok, waarin het uit te geven goed is gelegen;
   e. de datum, waarop het eerste terrein in dat bouwblok gelegen, werd uitgegeven.

2 Een door partijen voor echt erkende en ten bewijze daarvan door haar gewaarmerkte kaart van het uit te geven goed, gelijk het is gelegen in het bouwblok, in het 1ste lid, onder d, bedoeld, wordt aan de akte van uitgifte vastgehecht.

artikel 3

De Gemeente is bij de eerste uitgifte van het goed jegens den erfpachter tot vrijwaring gehouden in de gevallen en met de gevolgen, als in het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van den verkooper is bepaald.

artikel 4

1 Hij, die een aanvraag doet om onroerend goed in erfpacht te verkrijgen, stort, voordat het desbetreffende voorstel in behandeling wordt genomen, in de gemeentekas een waarborgsom tot een bedrag van tweemaal de vermoedelijke jaarlijksche pachtsom.

2 Indien binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn geen overeenstemming is verkregen omtrent de, met inachtneming van de wettelijke voorschriften, op den grond te stichten bebouwing, is de helft van het bedrag, dat als jaarlijksche pachtsom zou worden gesteld, ten behoeve van de Gemeente verbeurd.

3 In afwijking van het bepaalde in het voorgaande lid kan de geheele waarborgsom worden teruggegeven, indien, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, omstandigheden aanwezig zijn, welke dit wettigen.

4 De waarborgsom zal ten behoeve van de Gemeente zijn verbeurd, indien de aanvrager, door Burgemeester en Wethouders opgeroepen om tot het verlijden der erfpachtsakte mede te werken, op die oproeping niet verschijnt of wel verklaart, tot die medewerking niet bereid te zijn.

5 Met uitzondering van de gevallen, hierboven bedoeld, wordt de gestorte som teruggegeven, bijaldien de erfpacht niet wordt verleend.

6 Heeft de aanvrager tot het verlijden der akte medegewerkt, dan strekt de waarborgsom ter voldoening van de pachtsom voor de eerste twee jaar.

7 Is in het besluit, waarbij tot de uitgifte werd besloten, de pachtsom per vierkanten meter bepaald en blijkt bij de kadastrale opmeting van het terrein, dat dit grooter of kleiner is dan aanvankelijk is aangenomen, dan moet het te weinig gestorte op eerste aanmaning van Burgemeester en Wethouders worden bijbetaald of zal het te veel betaalde teruggegeven worden.

artikel 5

Indien het erfpachtsrecht aan meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving der bepalingen, welke ingevolge de akte van uitgifte voor die erfpacht gelden.

artikel 6

1 De algemeene bepalingen, waaronder is uitgegeven, kunnen te allen tijde door den Gemeenteraad worden herzien.

2 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid tot stand gekomen, treden bouwbloksgewijze in werking en wel voor de eerste maal op het tijdstip, waarop een termijn van 75 jaar is verloopen, sinds het eerste terrein in dat bouwblok in voortdurende erfpacht werd uitgegeven, en vervolgens telkenmale na een termijn van 50 jaar.

3 Ten minste vier jaar voor afloop van een termijn, als in het voorgaande lid bedoeld, wordt den erfpachter en den hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen – den laatsten aan het door hen ingevolge art. 1231 jo. art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie – kennis gegeven van de wijzigingen in de bepalingen, welke gedurende den volgenden termijn voor zijn recht van kracht zullen worden.

4 Ten aanzien van een erfpachter, aan wien een kennisgeving, als in het voorgaande lid bedoeld, niet is gedaan, wordt geacht in de bepalingen geen wijziging te zijn gebracht.

5 De jaarlijksche pachtsommen, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen

zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van de termijnen in het 2de lid van dit artikel bedoeld.

6 De herziening der pachtsommen geschiedt door deskundigen, die daarbij rekening zullen houden met de wijziging der bepalingen, opgenomen in de kennisgeving, bedoeld in het 3de lid van dit artikel; de deskundigen zullen van hun bevindingen een gemotiveerd proces-verbaal aan het Gemeentebestuur inzenden.

7 De nieuwe pachtsommen worden vastgesteld op het bedrag, door de deskundigen als resultaat der herziening te bepalen.

8 Het bedrag der pachtsom, voor den eerstvolgenden termijn vastgesteld, wordt zoo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van den erfpachter en van de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door deze ingevolge art. 1231 jo. art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie.

9 De nieuwe pachtsommen treden in werking telkenmale bij den aanvang van de termijnen, bedoeld in het 2de lid van dit artikel.

artikel 7

1 Binnen 6 maanden na dagteekening der kennisgeving, bedoeld in het 8ste lid van art. 6, worden de wijzigingen in de pachtsom en in de bepalingen, gelijk deze voor den eerstvolgenden termijn zullen gelden, bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen notaris, geconstateerd.

2 Tot het opmaken dezer akte zal de erfpachter medewerking verleenen; de kosten dier akte zullen voor de helft door hem, voor de andere helft door de Gemeente worden gedragen.

artikel 8

1 De erfpachter is bevoegd, de nog niet verschenen erfpachtstermijnen over een tijdvak van 75, onderscheidenlijk 50 jaren, als bedoeld in art. 6, geheel of gedeeltelijk af te koopen, met dien verstande, dat een canon van ten minste *ƒ* 1 per jaar voor ieder erfpachtsrecht verschuldigd blijft. De afkoop geschiedt bij onderhandsche akte, welke de Gemeente doet overschrijven in de openbare registers.

2 De afkoopsom wordt door Burgemeester en Wethouders in overleg met den erfpachter bepaald op zoodanig bedrag als noodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.

3 Tusschentijdsche beëindiging van het erfpachtsrecht geeft geen recht op terugbetaling van een gedeelte van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van het recht, als bedoeld in art. 16.

4 Het bedrag, hetwelk in het geval, voorzien in het voorgaande lid, zal worden terugbetaald, zal gelijk zijn aan de afkoopwaarde van de erfpachtstermijnen, die na den datum van ingang der beëindiging van het erfpachtsrecht nog zouden moeten worden betaald, indien zij niet waren afgekocht en het recht niet tusschentijds ware beëindigd, welk bedrag zal worden berekend met gebruikmaking overigens van dezelfde factoren, als voor het bepalen van de afkoopsom hebben gegolden.

5 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de terugbetaling, bedoeld in het vorige lid, tot een bedrag als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeeling van den koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

artikel 9

1 De erfpachter is verplicht:

a. binnen den tijd, bij de akte van uitgifte bepaald, den grond te bebouwen en dezen nadien bebouwd te houden, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en overeenkomstig de teekeningen, welke eventueel in de akte bindend zijn verklaard;

b. bij lateren herbouw, vernieuwing, verbouw, slooping of stichting van opstallen, in acht te nemen de bovenbedoelde wettelijke voorschriften en teekeningen;

c. het niet door bebouwing en door bij die bebouwing behoorende schuren, tuinhuizen en dergelijke ingenomen gedeelte van den uitgegeven grond, binnen den onder a bedoelden termijn, als tuin aan te leggen en vervolgens als tuin aangelegd te houden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders;

d. bijaldien het onder c bedoelde gedeelte van den uitgegeven grond in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling af te sluiten op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze;

e. den uitgegeven grond, voor zoover de afsluiting niet plaats heeft door gevelmuren, binnen den onder a bedoelden termijn van den openbaren weg en van de overige belendingen af te sluiten en vervolgens daarvan afgesloten te houden;

f. de onder d en e bedoelde afsluitingen te vernieuwen, zoodra en voor zoover Burgemeester en Wethouders zulks noodig achten, en wel binnen een door hen te stellen termijn;

g. de overeenkomstig het bepaalde onder d en e gemaakte, alsmede de eventueel vernieuwde afsluitingen in goeden staat te onderhouden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders;

h. den uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen, ten

genoegen van Burgemeester en Wethouders, behoorlijk te onderhouden;

i. te gedoogen:
   - dat aan hetgeen op den uitgegeven grond zich bevindt, worden aangebracht zoovele electrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren), als door Burgemeester en Wethouders noodig wordt geacht, met dien verstande, dat hieronder niet is begrepen het aanbrengen van telefoontorens; dat deze geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren) worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast;

j. al hetgeen ingevolge het bepaalde onder i van dit artikel is aangebracht, bevestigd te laten.

2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen der electrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren), zal door de Gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan den rechthebbende worden vergoed.

artikel 10

Het is den erfpachter niet geoorloofd:

a. in het gebruik van het goed en van de daarop te stichten opstallen verandering te brengen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalden tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;

b. in het op den grond gebouwde verandering te brengen, indien daardoor zou worden afgeweken van in de akte van uitgifte bindend verklaarde teekeningen, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders;

c. de op den grond bij den aanvang van zijn recht aanwezige of daarop later gebouwde opstallen, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, te sloopen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, aan welke vergunning de door dat college noodig geachte voorwaarden kunnen worden verbonden;

d. op den grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalden tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;

e. aan of tegen de afsluiting langs den openbaren weg, alsmede binnen den afstand van 2 meter daarvan, doode voorwerpen, van welken aard ook, aan te brengen of te plaatsen, tenzij daarvoor, behalve de volgens wettelijke voorschriften eventueel vereischte vergunning, de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen;

f. het hem in erfpacht uitgegeven goed te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen zonder medewerking en voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, door wie alsdan de pachtsom zal worden vastgesteld, welke voor elk der gedeelten zal moeten worden voldaan.

artikel 11

1 De betaling der pachtsom geschiedt zonder eenige korting uit welken hoofde ook, bij vooruitbetaling in halfjaarlijksche termijnen, op de vervaldagen, in de akte van uitgifte tebepalen, en ter plaatse, door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen.

2 Alle rijks-, provinciale, gemeente- of waterschapslasten, alsmede alle andere lasten, welke op of ter zake van den eigendom van den grond worden geheven, komen ten laste van den erfpachter. De lasten, die de Gemeente voor den erfpachter mocht hebben betaald, komen in meerdering van den eerstvolgenden te betalen termijn der pachtsom en worden geacht daarmede één geheel uit te maken.

3 Heeft een betaling van het aan de Gemeente verschuldigde niet plaats gehad binnen 14 dagen na den vervaldag, dan zal een boete verschuldigd zijn ten bedrage van 1/2 % van den verschuldigden termijn. Deze boete zal voor elke volle maand, waarmede de betaling wordt uitgesteld na verloop van bedoelde 14 dagen, genoemd in den voorgaanden zin, met 1/2 % van den verschuldigden termijn worden verhoogd.

4 Indien afkoop van de nog niet verschenen erfpachtstermijnen, overeenkomstig art. 8, heeft plaats gehad, zal, in afwijking van het bepaalde in het voorgaande lid, indien de jaarlijksche pachtsom ƒ 100 of minder bedraagt, in plaats van1/2 % van den verschuldigden termijn, telkens een boete verschuldigd zijn van ƒ 1.

artikel 12

De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle vergoeding van kosten, schade en interessen, waartoe zij, ingevolge het bepaalde bij art. 1405 van het Burgerlijk Wetboek, wegens de geheele of gedeeltelijke instorting van de, op den in erfpacht uitgegeven grond staande, opstallen mocht worden veroordeeld.

artikel 13

1 De erfpachter is verplicht, zich te onthouden van al datgene, wat:
   a. ten gevolge kan hebben, dat derden op den grond en op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht;
   b. een overgang van het erfpachtsrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het erfpachtscontract op dat erfpachtsrecht niet van toepassing zouden zijn.

2 Overdracht van het erfpachtsrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, splitsing van het erfpachtsrecht, inbreng in een vennootschap, alsmede scheiding van dat recht tusschen gezamenlijke rechthebbenden, moet bij authentieke akte geschieden.

3 Van overgang van het erfpachtsrecht, waaronder voor de toepassing dezer voorwaarden mede begrepen wordt overgang ten gevolge van inbreng in een vennootschap en van scheiding, wordt binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven onder overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang blijkt, alsmede van een behoorlijk ingevulde en onderteekende verklaring, opgemaakt volgens formulier A, behoorende bij deze bepalingen, en een authentiek afschrift, of uittreksel van den in de openbare registers overgeschreven titel, hetwelk ook de dagteekening, het deel en het nummer der overschrijving vermeldt.

4 Zoolang een kennisgeving, als bedoeld in het voorgaande lid, niet is gedaan, alsmede indien het voorschrift, vervat in het tweede lid, niet in acht is genomen, kan de erfpachter aan het feit van den overgang geenerlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente ontleenen.

artikel 14

1 Indien het erfpachtsrecht en/of de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zal de hypotheekhouder het in de openbare registers ingeschreven borderel aan Burgemeester en Wethouders toonen, met overgifte van een authentiek afschrift der akte van hypotheekverleening, alsmede een afschrift van het borderel en een verklaring, opgemaakt volgens formulier B, behoorende bij deze bepalingen, waarbij de hypotheekhouder verzoekt, het te zijnen behoeve in de artt. 6, 3de en 8ste lid, 8, 5de lid, 17, 4de en 8ste lid, 18, 3de en 4de lid, 24, 2de lid, en 25 en, voor zoo-ver hij eerste hypotheekhouder is, het in art. 26 bepaalde te zijnen aanzien van toepassing te achten.

2 De in het voorgaande lid genoemde artikelen zullen niet van toepassing zijn ten opzichte van hypotheekhouders, die de in het vorige lid genoemde stukken niet hebben getoond en ingeleverd.

artikel 15

1 Aan het erfpachtsrecht kan een einde worden gemaakt op het tijdstip van afloop van een der termijnen, aangegeven in het 2de lid van art. 6:
   a. door opzegging van de zijde der Gemeente, indien de Gemeenteraad bij een besluit, ten minste 4 jaar vóór afloop van dien termijn te nemen, heeft beslist, dat aan het in erfpacht uitgegeven goed een andere bestemming zal worden gegeven of wijziging in den vorm, in de indeeling of in de soort der bebouwing van het goed gewenscht is;
   b. door opzegging van de zijde van den erfpachter, indien deze binnen 1 jaar na ontvangst der kennisgeving, bedoeld in het 3de lid van art. 6, ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, dat hij, met het oog op de wijziging der bepalingen, voortduring van het erfpachtsrecht niet wenscht.

2 Bij gebreke van een kennisgeving van de zijde des erfpachters, als bedoeld in het vorige lid, onder b, zal het erfpachtsrecht worden geacht voort te duren onder de ter kennis van den erfpachter gebrachte bepalingen tegen een pachtsom, als zal worden vastgesteld ingevolge het 7de lid van art. 6.

3 Bij het doen eindigen van het recht, ingevolge het bepaalde in het 1ste lid van dit artikel, zal binnen 1 maand na afloop van den loopenden termijn het in erfpacht uitgegeven goed met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld.

artikel 16

1 Onverminderd het bepaalde in art. 15 kan aan het erfpachtsrecht te allen tijde bij raadsbesluit een einde worden gemaakt:
   a. indien de Gemeenteraad oordeelt, dat de Gemeente, voor een werk, dat volgens zijn besluit van algemeen nut is, de beschikking over het in erfpacht uitgegeven goed moet hebben;
   b. in het belang der volkshuisvesting, mits uit het daartoe te nemen besluit van den Gemeenteraad blijkt, dat het betreft verbetering van stadsgedeelten of verkrijging van de beschikking over ongebouwde en gebouwde eigendommen, ten einde uitvoering te kunnen geven aan een in het belang der volkshuisvesting vastgesteld bouwplan of aan een plan van uitbreiding.

2 Het raadsbesluit, bedoeld in den aanhef van het 1ste lid van dit artikel, stelt den datum vast, waarop het in erfpacht uitgegeven goed met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moet worden gesteld. Tusschen laatstbedoelden datum en de dagteekening van het raadsbesluit zal ten minste een termijn van 6 maanden moeten liggen.

artikel 17

1 Onverminderd de bijzondere straffen, gesteld op niet-voldoening aan een der bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, kan het erfpachtsrecht bij besluit van den Gemeenteraad worden vervallen verklaard:
   a. indien de erfpachter gedurende een tijdsverloop van 6 maanden – of zoolang de bebouwing niet voltooid is, met inachtneming van de voorschriften en overeenkomstig de teekeningen, in art. 9, 1ste lid, onder a, vermeld, gedurende een tijdsverloop van 1 maand – in gebreke is gebleven, het door hem ter zake van de erfpacht verschuldigde te voldoen, en hij tot betaling bij deurwaardersexploit is aangemaand;
   b. indien de erfpachter, na bij deurwaardersexploit te zijn aangemaand, nalatig blijft:
      - den grond, indien deze ter bebouwing is aangewezen, te bebouwen, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en de bepalingen der akte;
      - bij slooping of bij het geheel of gedeeltelijk te niet gaan van den opstal, dezen te herbouwen, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en de bepalingen der akte;
   c. ingeval een gebruik van den grond en den opstal in strijd met hetgeen voorgeschreven is, wordt voortgezet, niettegenstaande bij deurwaardersexploit is aangezegd, zoodanig gebruik te staken;
   d. indien het erfpachtsrecht is gesplitst zonder inachtneming van het bepaalde in art. 10, onder f, en op die splitsing goedkeuring niet alsnog wordt verkregen, nadat de overtreding van genoemd voorschrift bij deurwaardersexploit aan den erfpachter is aangezegd;
   e. indien overgang van het erfpachtsrecht heeft ten gevolge gehad, dat de bepalingen van het erfpachtscontract niet op het erfpachtsrecht van toepassing zijn en deze na een aan den erfpachter bij deurwaardersexploit beteekende sommatie daarop niet alsnog van toepassing zijn verklaard.

2 De exploiten, bedoeld in het voorgaande lid, geschieden op kosten van den erfpachter, tenzij de erfpachter bij het verzet, bedoeld in het 5de lid van dit artikel, in het gelijk wordt gesteld.

3 Een voordracht, strekkende tot vervallenverklaring, zal aan den Gemeenteraad niet kunnen worden gedaan binnen een termijn van 3 maanden na beteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, onder a, b, c, d en e.

4 Van de beteekening van zoodanig exploit wordt binnen 8 dagen kennis gegeven aan de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door hen, ingevolge art. 1231 jo. art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen domicilie.

5 Tegen zoodanig exploit kan de erfpachter binnen 14 dagen schriftelijk bij Burgemeester en Wethouders in verzet komen. Dit verzet houdt in de gronden, waarop het steunt.

6 Burgemeester en Wethouders lokken op dit verzet een voor partijen bindend advies van deskundigen uit. Wordt daarbij de erfpachter in het ongelijk gesteld, dan begint de termijnvan drie maanden, bedoeld in het 3de lid van dit artikel, te loopen van den dag, waarop het advies ter kennis van den erfpachter is gebracht.

7 De voordracht, in het 3de lid van dit artikel bedoeld, wordt door den Gemeenteraad in behandeling genomen binnen twee maanden, nadat deze bij hem is ingekomen.

8 Indien de grond van de voorgenomen vervallenverklaring door den erfpachter, door een der ingeschreven hypotheekhouders of door derden wordt weggenomen vóór den dag, voorafgaande aan dien, waarop de Raad de voordracht in behandeling neemt, en tevens voldaan de kosten van de exploiten, en die, welke zijn verbonden aan het uitbrengen van een advies door deskundigen, zullen Burgemeester en Wethouders hiervan kennis geven aan den Gemeenteraad, die de in het 3de lid van dit artikel bedoelde voordracht alsdan buiten verdere behandeling zal stellen.

9 Het raadsbesluit, waarbij de vervallenverklaring wordt uitgesproken, stelt den datum vast, waarop het goed en de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld, en wordt geacht, volledig bewijs op te leveren van het bestaan van een der feiten, genoemd in het 1ste lid van dit artikel, alsmede van het vervuld zijn van alle formaliteiten ten deze gesteld, welke feiten ieder voor zich zullen gelden als ontbindende voorwaarde voor de erfpachtsovereenkomst.

artikel 18

1 Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel heeft de Gemeente te allen tijde het recht, in de gevallen, in het 1ste lid van het voorgaande artikel onder a, b, c, d en e omschreven, de ontbinding der overeenkomst of de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht met of zonder schadevergoeding in rechte te vragen.

2 In het geval, in het voorgaande lid omschreven, is art. 1302, 4de lid, van het Burgerlijk Wetboek toepasselijk.

3 Een vordering tot ontbinding der overeenkomst of tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, zal niet kunnen worden ingesteld binnen een termijn van 3 maanden na beteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van art. 17, onder a, b, c,d en e, gedurende welken termijn de erfpachter van de bevoegdheid, hem toegekend in het 5de lid van art. 17, kan gebruik maken. De kosten van een exploit, als bedoeld in

dit lid, worden gedragen overeenkomstig de bepaling van het 2de lid van artikel 17, terwijl aan de hypotheekhouders, in het 4de lid van dat artikel bedoeld, een kennisgeving zal worden gedaan, als aldaar nader is omschreven.

4 De grond van de voorgenomen ontbinding of vervallenverklaring zal onder de in het 8ste lid van art. 17 gestelde bepalingen kunnen worden weggenomen tot op den dag, waarop het vonnis, strekkende tot ontbinding der overeenkomst of vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, mits dan tevens aan de Gemeente alle kosten zullen zijn vergoed, welke deze, in verband met de inroeping van rechterlijke tusschenkomst, mocht hebben beloopen.

artikel 19

Indien het erfpachtsrecht op één der wijzen als bedoeld in de artt. 15, 16, 17 en 18 is geëindigd, zal de Gemeente daarvan aanteekening laten doen in de openbare registers.

artikel 20

1 Indien het erfpachtsrecht, ingevolge het bij art. 17 bedoelde besluit, of ingevolge de bij art. 18 bedoelde rechterlijke uitspraak is geëindigd, zal de Gemeente naar haar keuze, in openbare veiling of bij publieke inschrijving, een – ook wat den duur betreft – in alle opzichten gelijk recht op den grond en den opstal verkoopen, als door den erfpachter, wiens recht is geëindigd, daarop kon worden uitgeoefend.

2 Indien zich in openbare veiling of bij publieke inschrijving voor zoodanig recht geen kooper opdoet, zal de Gemeente van de verplichting tot hernieuwde uitgifte zijn ontheven zonder tot eenige uitkeering gehouden te zijn.

artikel 21

1 Bij het eindigen van het erfpachtsrecht in één der gevallen, bedoeld bij art. 15, 1ste lid, onder a en b, of art. 16, 1ste lid, onder a en b, wordt door deskundigen het bedrag vastgesteld van de waarde, welke de opstal vertegenwoordigt, waaronder te verstaan de gangbare verkoopwaarde van het perceel, verminderd met de waarde van den grond, met dien verstande, dat het bedrijf, hetwelk eventueel in dien opstal wordt uitgeoefend, niet van invloed op de taxatie zal zijn.

2 Bij de vaststelling van de waarde van den opstal wordt mede geen rekening gehouden met een nieuwbouw, verbouw of herbouw, welke heeft plaats gevonden, nadat ter kennis van den daarbij betrokken erfpachter is gebracht, dat bij besluit van den Gemeenteraad het voornemen is uitgesproken, ten aanzien van zijn recht gebruik te maken van de bevoegdheid, aan de Gemeente gegeven bij art. 15, 1ste lid, onder a, en tijdens den loopenden termijn ook werkelijk van die bevoegdheid wordt gebruik gemaakt, met dien verstande, dat zoodanig raadsbesluit nimmer de vergoeding voor een nieuwbouw, verbouw of herbouw zal kunnen uitsluiten, welke is verricht vóór het aanbreken van het laatste 10-jarige tijdvak van den voor het betrekkelijke bouwblok loopenden erfpachtstermijn.

artikel 22

1 Het bedrag, getaxeerd ingevolge het voorgaande artikel, wordt verminderd met al datgene, wat nog ter zake van de geëindigde erfpacht is verschuldigd, waaronder eventueel begrepen de kosten der exploiten, bedoeld in het 1ste lid van art. 17.

2 De opbrengst, te verkrijgen ingevolge het bepaalde bij art. 20, wordt door Burgemeester en Wethouders verminderd met hetgeen verschuldigd is wegens achterstalligen canon en daarop gevallen boeten, met alle kosten, verbonden aan den aldaar bedoelden verkoop, alsmede met de kosten, voorafgaande aan en in verband met de vervallenverklaring of gerechtelijke ontbinding der erfpachtsovereenkomst gemaakt.

artikel 23

Bij het eindigen van het erfpachtsrecht wordt door de Gemeente uitgekeerd:

a. in het geval, bedoeld bij art. 15, 1ste lid, onder a, het zuivere bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 21, 1ste lid jo art. 22, 1ste lid;
b. in het geval, bedoeld bij art. 15, 1ste lid, onder b, 80 % van het zuivere bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 21, 1ste lid jo art. 22, 1ste lid;
c. in de gevallen, bedoeld bij art. 16, 1ste lid, onder a en b, het zuivere bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 21, 1ste lid jo art. 22, 1ste lid, vermeerderd met 10 %;
d. in het geval, bedoeld bij de artt. 17 en 18, het zuivere bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 22, 2de lid.

artikel 24

1 De uitkeering, bedoeld in art. 23, geschiedt onder voorbehoud nochtans van het bepaalde in het 2de lid van dit artikel, tegen volledige kwijting aan den erfpachter, wiens recht is geëindigd.

2 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de uitkeering, bedoeld in art. 23, tot een bedrag, als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeeling van den koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

3 Geen betaling, als in dit artikel bedoeld, zal geschieden, alvorens het terrein en de opstallen geheel vrij ter beschikking van de Gemeente zijn gesteld.

artikel 25

1 Indien de Gemeente, uitgezonderd in de gevallen, bij de artt. 15, 16, 17 en 18 voorzien, tot een overeenkomst medewerkt, of een rechtshandeling verricht, waardoor het erfpachtsrecht ten nadeele van hypotheekhouders eindigt, is zij tegenover dezen gehouden tot vergoeding van de kosten, schaden en interessen, voortspruitende uit het eindigen van het erfpachtsrecht.

2 De Gemeente is tot bedoelde vergoeding eveneens gehouden, indien zij een erfstelling of legaat, waarin een door haar verleend erfpachtsrecht begrepen is, niet verwerpt.

artikel 26

Slechts bij onderlinge overeenstemming tusschen Gemeente en erfpachter, alsmede den eerst ingeschreven hypotheekhouder, waarvan schriftelijk moet blijken, zal:

a. een wijziging in de algemeene bepalingen in werking kunnen treden zonder inachtneming van den termijn, bedoeld in het 2de lid van art. 6;
b. een herziening der erfpachtsom kunnen geschieden zonder tusschenkomst van deskundigen en in werking treden zonder inachtneming van den termijn, bedoeld in het 9de lid van art. 6;
c. een taxatie van de waarde van den opstal, als nader omschreven in art. 21, kunnen geschieden zonder tusschenkomst van deskundigen;
d. een wijziging kunnen worden gebracht in de algemeene en bijzondere bepalingen, welke bij de uitgifte onderscheidenlijk toepasselijk zijn verklaard en gesteld.

artikel 27

1 Zoo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

2 De aanwijzing van deskundigen geschiedt op aanzegging van Burgemeester en Wethouders, zoo mogelijk in eenstemmigheid tusschen Burgemeester en Wethouders eenerzijds en den erfpachter, ten behoeve van wiens goed de aanwijzing plaats vindt, anderzijds.

3 Indien, ter zake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen één maand na dagteekening van de aanzegging, bedoeld in het vorige lid, zal binnen 6 weken na genoemde dagteekening één deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

4 De beide aldus aangewezenen zullen binnen drie maanden na dagteekening van de aanzegging, in het 2de lid van dit artikel genoemd, een derden deskundige hebben aan te wijzen.

5 De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente wordt schriftelijk ter kennis gebracht van den erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door den erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van den derdendeskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan de Gemeente en aan den erfpachter.

6 Indien binnen den termijn, gesteld in het 3de lid van dit artikel, de erfpachter de aanwijzing van den deskundige niet schriftelijk ter kennis van de Gemeente heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van den derden deskundige, zoo spoedig mogelijk door den Gemeenteraad.

7 Indien binnen den termijn, gesteld in het 4de lid van dit artikel, de aanwijzing van den derden deskundige niet ter kennis is gebracht overeenkomstig de laatste zinsnede van het 5de lid van dit artikel, geschiedt de aanwijzing van den derden deskundige zoo spoedig mogelijk door den Gemeenteraad.

8 Het advies der deskundigen moet ter kennis van partijen worden gebracht binnen twee maanden na de aanwijzing van den derden deskundige.

9 Zoo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid niet is voldaan, benoemt de Raad zoo spoedig mogelijk na afloop van den aldaar gestelden termijn drie nieuwe deskundigen.

10 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden gedragen:

- voor de helft door de Gemeente en voor de andere helft door den erfpachter, in de gevallen bedoeld in art. 6, 6de lid, en art. 21;
- ingevolge een daartoe strekkend advies van die deskundigen, welke zullen beslissen volgens het beginsel „op kosten van ongelijk", in het geval, bedoeld in art. 17, 6de lid.

11 Indien een aanwijzing van deskundigen wordt vereischt tot beoordeeling van feiten of omstandigheden, welke meer erfpachters, wier goederen in één bouwblok zijn gelegen, gezamenlijk betreffen, zullen deze erfpachters door Burgemeester en Wethouders worden opgeroepen ten einde hun medewerking te verleenen tot de benoeming van één deskundige van de zijde dier erfpachters.

12 De wijze, waarop in het bij het voorgaande lid van dit artikel bedoelde geval de medewerking wordt verleend en de benoeming, alsmede de verdeeling der kosten, geschieden, wordt door Burgemeester en Wethouders geregeld bij besluit, hetwelk in het Gemeenteblad zal worden geplaatst.

artikel 28

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse der akte van uitgifte kunnen doen bewerkstelligen.

artikel 29

Voor zoover in de bepalingen, waaronder een erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de Gemeente nimmer tot eenige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de erfpachter steeds in gebreke zijn enkel door het verloop van den termijn.

artikel 30

1 Zoo dikwijls volgens de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, stukken aan Burgemeester en Wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.

2 Indien zoodanig bewijs van ontvangst niet kan worden getoond, zal aan de Gemeente de inlevering van stukken niet kunnen worden tegengeworpen.

3 In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze bepalingen behoorende formulieren toestaan.

artikel 31

1 Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke den erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij hij de erfpachter is, aan wien oorspronkelijk het erfpachtsrecht door de Gemeente is verleend, hetzij hij dezen krachtens algemeenen of bijzonderen titel in dat recht is opgevolgd, een door Burgemeester en Wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tien maal het bedrag van den canon ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen één maand na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

2 De verplichting tot betaling van een boete, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, is persoonlijk.

3 Een boete, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, kunnen Burgemeester en Wethouders kwijtschelden, of indien deze reeds is betaald, teruggeven, indien daarvoor naar hun meening reden aanwezig is.

4 Tegen de oplegging eener boete, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, kan de erfpachter in beroep komen bij den Gemeenteraad. De Gemeenteraad is bevoegd, bij zijn beslissing op dit beroep, wijziging te brengen in het bedrag der opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van één maand, gesteld in het 1ste lid van dit artikel, te loopen van den dag der beslissing door den Gemeenteraad af.

artikel 32

Voor zooveel in de bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, aan Burgemeester en Wethouders eenige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht der Gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zoover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

artikel 33

Ter zake van de erfpacht moet de erfpachter bij de akte van uitgifte domicilie kiezen binnen de gemeente Amsterdam. Het staat den erfpachter steeds vrij, in de plaats van een vroeger gekozen domicilie een ander binnen de gemeente Amsterdam te kiezen, mits hiervan aan de Gemeente worde kennis gegeven bij deurwaardersexploit.

artikel 34

Alle kosten en rechten, vallende op een uitgifte of een splitsing van een erfpachtsrecht, waaronder begrepen die van het aan de Gemeente te verstrekken, op zegel gestelde afschrift der akte, en alle kosten en rechten der kadastrale opmeting van het onroerende goed, zullen door den erfpachter worden gedragen.

Gemeente Amsterdam

FORMULIER A*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

verklaart / verklaren, dat het erfpachtsrecht / een onverdeeld gedeelte in het erfpachtsrecht ..... verleend op het onroerend goed, bij het kadaster bekend als gemeente ..... Sectie ....., No. ....., aan ..... door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den ....., voor den Notaris ..... en overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ..... deel ....., No. ....., ten aanzien van welk recht ingevolge art. 7 der Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht, gelijk deze zijn vastgesteld bij besluit van den Gemeenteraad, van ..... een akte van wijziging is opgemaakt den ....., voor Notaris ..... overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ..... in deel ....., No. ....., uit krachte van: (omschrijving van den titel)

.....

.....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ....., in deel ....., No. ....., is overgegaan op ..... hem / hen ondergeteekende / ondergeteekenden onder dezelfde bepalingen, als daarop ten tijde van den overgang ingevolge de bepalingen van de akte van uitgifte van toepassing waren, zoodat alle rechten en verplichtingen, welke uit de gemelde akte van uitgifte voor den erfpachter voortvloeien, sedert den ..... komen ten bate en ten laste van hem / hen ondergetekeende / ondergetekeenden.

Amsterdam, den .....

* Behoort bij art. 13 der Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht.

Gemeente Amsterdam

FORMULIER B*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

uit kracht der akte van hypotheekverleening, verleden den ....., voor den Notaris ....., ingeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ....., in deel ....., No. ....., houder(s) van een hypotheek op het recht van erfpacht, verleend door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den ..... voor den Notaris ....., aan ..... op het onroerend goed, bij het Kadaster bekend als gemeente ..... Sectie ....., No. ....., overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ....., No. ....., ten aanzien van welk recht ingevolge art. 7 der Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld bij besluit van den Gemeenteraad van ..... een akte van wijziging is opgemaakt den ....., voor den Notaris ..... overschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ....., deel ....., No. ..... en op de op dat goed staande opstallen, verzoekt / verzoeken ....., onder overlegging der stukken, genoemd in art. 14, de bedingen ten behoeve van hypotheekhouders, vervat in de artt. 6, 3de en 8ste lid, 8, 5de lid, 17, 4de en 8ste lid, 18, 3de en 4de lid, 24, 2de lid en 25 en, voor zoover hij eerste hypotheekhouder is, art. 26 der Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld bij besluit van den Gemeenteraad van ..... te zijnen (hunnen) aanzien van toepassing te achten.

Amsterdam, den .....

* Behoort bij art. 14 der Algemeene Bepalingen voor voortdurende erfpacht.

Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden 1937

Deze Algemeene bepalingen zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 3 maart 1937, No. 51, en gehecht aan de notariële akte van depot en met die akte overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op 22 juli negentienhonderdachtendertig in deel 3082 nummer 76.

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR TIJDELIJKE ERFPACHT VOOR INDUSTRIEELE DOELEINDEN 1937

artikel 1

Het onroerende goed wordt in erfpacht uitgegeven voor een tijdvak, dat als regel op 50 jaren wordt gesteld.

artikel 2

1 De uitgifte geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen notaris. In de akte wordt bepaald:
   a. het gebruik, dat van het goed en van de daarop te stichten opstallen, met inachtneming van de krachtens wettelijke voorschriften daaraan gegeven bestemming, mag worden gemaakt;
   b. de jaarlijksche pachtsom (canon);
   c. welke algemeene bepalingen op het erfpachtsrecht niet van toepassing zijn en de bijzondere bepalingen, welke worden gesteld.

2 Een door partijen voor echt erkende en ten bewijze daarvan door haar gewaarmerkte kaart van het uit te geven goed wordt aan de akte van uitgifte gehecht.

artikel 3

De Gemeente is bij de eerste uitgifte van het goed jegens den erfpachter tot vrijwaring gehouden in de gevallen en met de gevolgen, als in het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van den verkooper is bepaald.

artikel 4

Burgemeester en Wethouders kunnen, indien daartoe naar hun meening aanleiding bestaat, alvorens een voorstel tot uitgifte in behandeling te nemen, storting van een waarborgsom vorderen tot ten hoogste het bedrag van de vermoedelijke jaarlijksche pachtsom, onder door hen nader te bepalen voorwaarden, betreffende het eventueel vervallen van de waarborgsom ten bate van de Gemeente en betreffende eventueele terugbetaling of verrekening van die som.

artikel 5

Indien het erfpachtsrecht aan meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving der bepalingen, welke ingevolge de akte van uitgifte voor die erfpacht gelden.

artikel 6

1 De erfpachter is bevoegd, de nog niet verschenen erfpachtstermijnen geheel of gedeeltelijk af te koopen, met dien verstande, dat een canon van ten minste ƒ 1 per jaar voor ieder erfpachtsrecht verschuldigd blijft. De afkoop geschiedt bij onderhandsche akte, welke de Gemeente doet overschrijven in de openbare registers.

2 De afkoopsom wordt door Burgemeester en Wethouders in overleg met den erfpachter bepaald op zoodanig bedrag als noodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.

3 Tusschentijdsche beëindiging van het erfpachtsrecht geeft geen recht op terugbetaling van een gedeelte van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van het recht, als bedoeld in art. 16 (het algemeen nut) en in art. 17 (afstand na weigering verlenging).

4 Het bedrag, hetwelk in het geval, voorzien in het voorgaande lid, zal worden terugbetaald, zal gelijk zijn aan de afkoopwaarde van de erfpachtstermijnen, die na den datum van ingang der beëindiging van het erfpachtsrecht nog zouden moeten worden betaald, indien zij niet waren afgekocht en het recht niet tusschentijds ware beëindigd, welk bedrag zal worden berekend met gebruikmaking overigens van dezelfde factoren, als voor het bepalen van de afkoopsom hebben gegolden.

5 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de terugbetaling, bedoeld in het vorige lid, tot een bedrag als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeeling van den koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

artikel 7

1 De erfpachter kan, nadat drie jaren zijn verstreken sedert de uitgifte van het onroerende goed of sedert het tijdstip, waarop de akte betreffende een verlenging, als in dit artikel bedoeld, is verleden, doch uiterlijk drie jaren vóór het einde van het erfpachtsrecht, van den Gemeenteraad een beslissing vorderen omtrent de verlenging van het erfpachtsrecht met een termijn, ten hoogste gelijk aan dien, welke reeds sedert de erfpachtsuitgifte of de laatstelijk plaats gehad hebbende verlenging van het erfpachtsrecht is verstreken.

2 Hij richt daartoe een met redenen omkleed schrijven tot Burgemeester en Wethouders, onder vermelding van het aantal jaren, waarvoor de verlenging gevraagd wordt.

3 Binnen zes maanden nadat een schrijven, als bedoeld in het voorgaande lid, is ingekomen, berichten Burgemeester en Wethouders den erfpachter, welk voorstel zij voornemens zijn ter zake bij den Gemeenteraad in te dienen. Indien dat voorstel strekt tot geheele of gedeeltelijke inwilliging, doen Burgemeester en Wethouders daarbij mededeeling van het bedrag, dat zij als canon voor den duur der verlenging zullen voorstellen, alsmede van de algemeene bepalingen, welke niet van toepassing zullen zijn, en van de bijzondere bepalingen, welke worden gesteld.

4 Indien Burgemeester en Wethouders den erfpachter hebben bericht, dat zij niet bereid zijn bij den Gemeenteraad een voorstel tot verlenging van den erfpachtstermijn tot den door den erfpachter gevraagden tijdsduur in te dienen, of indien de erfpachter bezwaren heeft, hetzij tegen het bedrag van den gevraagden canon, hetzij tegen de bijzondere bepalingen, kan de erfpachter binnen drie maanden na de ontvangst van het in het vorige lid bedoelde bericht zijn verzoek rechtstreeks bij den Gemeenteraad indienen.

5 Indien de erfpachter niet binnen drie maanden na de ontvangst van het in het derde lid bedoelde bericht in een aan Burgemeester en Wethouders gericht schrijven verklaart, zich met het door Burgemeester en Wethouders bij den Gemeenteraad in te dienen voorstel te kunnen vereenigen, noch gehandeld heeft op de wijze als in het vorige lid bedoeld, wordt zijn verzoek geacht te zijn vervallen.

6 Indien de erfpachter gehandeld heeft op de wijze als in het vierde lid bedoeld, neemt de Gemeenteraad geen beslissing, dan nadat ter zake het advies is ingewonnen van een uit zijn midden benoemde commissie van ten minste drie personen, welke commissie zich doet voorlichten door het college van deskundigen, bedoeld in art. 29.

7 Het advies der commissie en de conclusie van het college van deskundigen worden overgelegd bij de desbetreffende voordracht aan den Raad en ter kennis van den betrokken erfpachter gebracht.

8 Bij de bepaling van den canon voor den duur der verlenging wordt in geen geval rekening gehouden met de waarde van de door den erfpachter uitgevoerde werken.

9 De verlenging van het erfpachtsrecht geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen notaris.

artikel 8

De erfpachter is verplicht, het bedrijf, tot de uitoefening waarvan de grond met de daarop gebouwde opstallen krachtens de akte van uitgifte bestemd is, binnen drie jaren na den datum van die akte in werking te stellen.

artikel 9

Het is den erfpachter niet geoorloofd:

a. in het gebruik van het goed en van de daarop te stichten opstallen verandering te brengen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalden tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;

b. het bedrijf, tot de uitoefening waarvan de grond met de daarop gebouwde opstallen bestemd is, langer dan drie achtereenvolgende jaren buiten werking te laten;

c. het hem in erfpacht uitgegeven goed te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen zonder medewerking en voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, die alsdan de pachtsom zullen vaststellen, welke voor elk der gedeelten zal moeten worden voldaan.

artikel 10

1 De erfpachter heeft het recht, een beslissing van den Gemeenteraad te vragen:

a. indien Burgemeester en Wethouders op een verzoek om vergunning, als bedoeld in art. 9, onder a, niet hebben beslist binnen drie maanden nadat dit bij het Gemeentebestuur is ingekomen, indien de vergunning door Burgemeester en Wethouders wordt geweigerd, of indien de erfpachter zich bezwaard gevoelt door den aan een vergunning verbonden termijn of door de daaraan verbonden voorwaarden;

b. indien Burgemeester en Wethouders op een verzoek om medewerking, als bedoeld in art. 9, onder c, niet hebben beslist binnen drie maanden na indiening van het verzoek, indien de gevraagde medewerking door Burgemeester en Wethouders wordt geweigerd, of indien de erfpachter bezwaar heeft tegen de voor elk der gedeelten vastgestelde pachtsom.

2 De Gemeenteraad beslist omtrent het verleenen van de vergunning of medewerking en de daaraan te verbinden voorwaarden, na ingewonnen advies van een uit zijn midden benoemde commissie van ten minste drie personen, welke commissie zich doet voorlichten door het college van deskundigen, nader omschreven in art. 29.

3 De adviezen van de commissie en van het college van deskundigen worden door Burgemeester en Wethouders met hun advies ter zake aan den Raad overgelegd en ter kennis van den betrokken erfpachter gebracht.

artikel 11

1 De betaling der pachtsom geschiedt zonder eenige korting uit welken hoofde ook, bij vooruitbetaling in halfjaarlijksche termijnen, op de vervaldagen, in de akte van uitgifte te bepalen, en ter plaatse, door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen.

2 Alle rijks-, provinciale, gemeente- of waterschapslasten, alsmede alle andere lasten, welke op of ter zake van den eigendom van den grond worden geheven, komen ten laste van den erfpachter. De lasten, die de Gemeente voor den erfpachter mocht hebben betaald, komen in meerdering van den eerstvolgenden te betalen termijn der pachtsom en worden geacht daarmede één geheel uit te maken.

3 Heeft een betaling van het aan de Gemeente verschuldigde niet plaats gehad binnen 14 dagen na den vervaldag, dan zal een boete verschuldigd zijn ten bedrage van 1/2% van den verschuldigden termijn. Deze boete zal voor elke volle maand, waarmede de betaling wordt uitgesteld na verloop van bedoelde 14 dagen, genoemd in den voorgaanden zin, met 1/2 % van den verschuldigden termijn worden verhoogd.

4 Indien afkoop van de nog niet verschenen erfpachtstermijnen, overeenkomstig art. 6, heeft plaats gehad, zal in afwijking van het bepaalde in het voorgaande lid, indien de jaarlijksche pachtsom *ƒ* 100 of minder bedraagt, in plaats van 1/2 % van den verschuldigden termijn, telkens een boete verschuldigd zijn van *ƒ* 1.

artikel 12

De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle vergoeding van kosten, schade en interessen, waartoe zij, ingevolge het bepaalde bij art. 1405 van het Burgerlijk Wetboek, wegens de geheele of gedeeltelijke instorting van de, op den in erfpacht uitgegeven grond staande, opstallen mocht worden veroordeeld.

artikel 13

1 De erfpachter is verplicht, zich te onthouden van al datgene, wat:

a. ten gevolge kan hebben, dat derden op den grond en op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht;

b. een overgang van het erfpachtsrecht kan veroorzaken of tengevolge hebben, waardoor de bepalingen van het erfpachtscontract op dat erfpachtsrecht niet van toepassing zouden zijn.

2 Overdracht van het erfpachtsrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, splitsing van het erfpachtsrecht, inbreng in een vennootschap, alsmede scheiding van dat recht tusschen gezamenlijke rechthebbenden, moet bij authentieke akte geschieden.

3 Van overgang van het erfpachtsrecht, waaronder voor de toepassing dezer voorwaarden mede begrepen wordt overgang ten gevolge van inbreng in een vennootschap en van scheiding, wordt binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven onder overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang blijkt, alsmede van een behoorlijk ingevulde en onderteekende verklaring, opgemaakt volgens formulier A, behoorende bij deze bepalingen, en een authentiek afschrift of uittreksel van den in de openbare registers overgeschreven titel, hetwelk ook de dagteekening, het deel en het nummer der overschrijving vermeldt.

4 Zoolang een kennisgeving, als bedoeld in het voorgaande lid, niet is gedaan, alsmede indien het voorschrift, vervat in het tweede lid, niet in acht is genomen, kan de erfpachter aan het feit van den overgang geenerlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente ontleenen.

artikel 14

1 Indien het erfpachtsrecht en/of de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zal de hypotheekhouder het in de openbare registers ingeschreven borderel aan Burgemeester en Wethouders toonen, met overgifte van een authentiek afschrift der akte van hypotheekverleening, alsmede een afschrift van het borderel en een verklaring, opgemaakt volgens formulier B, behoorende bij deze bepalingen, waarbij de hypotheekhouder verzoekt, het te zijnen behoeve in de artt. 6, 5de lid, 18, 4de en 8ste lid, 19, 3de en 4de lid, 26, 2de lid, 27 en, voor zoover hij eerste hypotheekhouder is, het in de artt. 17, 1ste lid, en 28 bepaalde te zijnen aanzien van toepassing te achten.

2 De in het voorgaande lid genoemde artikelen zullen niet van toepassing zijn ten opzichte van hypotheekhouders, die de in het vorige lid genoemde stukken niet hebben getoond en ingeleverd.

artikel 15

Indien het erfpachtsrecht eindigt door het verstrijken van den termijn, waarvoor het recht is verleend, kan de Gemeente vorderen, dat het terrein alsdan wordt opgeleverd, ontdaan van opstallen en zooveel mogelijk in den toestand, waarin het werd uitgegeven.

artikel 16

1 Aan het erfpachtsrecht kan te allen tijde bij raadsbesluit een einde worden gemaakt, indien de Gemeenteraad zal hebben bepaald, dat het algemeen nut de beëindiging tegen een in het desbetreffende besluit genoemden datum wenschelijk maakt.

2 Tusschen dien datum en den datum van het raadsbesluit zal een termijn van ten minste drie jaren liggen.

artikel 17

1 De erfpachter kan met medewerking van den eerst ingeschreven hypotheekhouder van zijn recht afstand doen, indien de Gemeenteraad op een verzoek om verlenging van het erfpachtsrecht, als bedoeld in art. 7, afwijzend heeft beschikt, dan wel voor den duur der verlenging een hoogere canon of bezwarender bepalingen worden gesteld, dan waartoe het college van deskundigen, nader omschreven in art. 29, ingevolge het 6de lid van genoemd art. 7, adviseert.

2 De afstand van het erfpachtsrecht, bedoeld in het vorige lid, geschiedt bij, mede door den in het vorige lid bedoelden hypotheekhouder onderteekende, schriftelijke verklaring aan het Gemeentebestuur volgens formulier C, behoorende bij deze bepalingen, binnen drie jaren na dagteekening van het raadsbesluit, bedoeld in het vorige lid, tegen een door den erfpachter te bepalen tijdstip, hetwelk zoodanig door hem moet worden vastgesteld, dat tusschen bedoeld tijdstip en de inzending der verklaring een termijn van ten minste drie jaren wordt gelaten, met dien verstande, dat het tijdstip moet vallen binnen den termijn, waarvoor het erfpachtsrecht was verleend.

3 De erfpachter zal het goed op het in de verklaring genoemde tijdstip geheel vrij en ontdaan van de na de uitgifte gestichte opstallen opleveren, zooveel mogelijk in den toestand, waarin het werd uitgegeven.

artikel 18

1 Onverminderd de bijzondere straffen, gesteld op niet-voldoening aan een der bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, kan het erfpachtsrecht bij besluit van den Gemeenteraad worden vervallen verklaard:

a. indien de erfpachter gedurende een tijdsverloop van zes maanden in gebreke is gebleven, het ter zake van de erfpacht verschuldigde te voldoen en hij tot betaling per deurwaardersexploit is aangemaand;

b. in geval een gebruik van den grond en den opstal in strijd met hetgeen voorgeschreven is, wordt voortgezet, niettegenstaande bij deurwaardersexploit is aangezegd, zoodanig gebruik te staken;

c. indien het erfpachtsrecht is gesplitst zonder inachtneming van het bepaalde in art. 9, onder c, en op de splitsing goedkeuring niet alsnog wordt verkregen, nadat de overtreding van genoemd voorschrift bij deurwaardersexploit aan den erfpachter is aangezegd;

d. indien overgang van het erfpachtsrecht heeft ten gevolge gehad, dat de bepalingen van het erfpachtscontract niet op het erfpachtsrecht van toepassing zijn en deze na een aan den erfpachter bij deurwaardersexploit beteekende sommatie daarop niet alsnog van toepassing zijn verklaard.

2 De exploiten, bedoeld in het voorgaande lid, geschieden op kosten van den erfpachter, tenzij de erfpachter bij het verzet, bedoeld in het 5de lid van dit artikel, in het gelijk wordt gesteld.

3 Een voordracht, strekkende tot vervallenverklaring, zal aan den Gemeenteraad niet kunnen worden gedaan binnen een termijn van 3 maanden na beteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel onder a, b, c en d.

4 Van de beteekening van zoodanig exploit wordt binnen 8 dagen kennis gegeven aan de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door hen, ingevolge art. 1231 jo art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie.

5 Tegen zoodanig exploit kan de erfpachter binnen 14 dagen schriftelijk bij Burgemeester en Wethouders in verzet komen. Dit verzet houdt in de gronden, waarop het steunt.

6 Burgemeester en Wethouders lokken op dit verzet een voor partijen bindend advies uit van het college van deskundigen, nader omschreven in art. 29. Wordt daarbij de erfpachter in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van drie maanden, bedoeld in het 3de lid van dit artikel, te loopen van den dag, waarop het advies ter kennis van den erfpachter is gebracht.

7 De voordracht, in het 3de lid van dit artikel bedoeld, wordt door den Gemeenteraad in behandeling genomen binnen twee maanden, nadat deze bij hem is ingekomen.

8 Indien de grond van de voorgenomen vervallenverklaring door den erfpachter, door een der ingeschreven hypotheekhouders of door derden wordt weggenomen vóór den dag, voorafgaande aan dien, waarop de Raad de voordracht in behandeling neemt, en tevens zijn voldaan de kosten van de exploiten en die, welke zijn verbonden aan het uitbrengen van een advies door het college van deskundigen, nader omschreven in art. 29, zullen Burgemeester en Wethouders hiervan kennis geven aan den Gemeenteraad, die de in het 3de lid van dit artikel bedoelde voordracht alsdan buiten verdere behandeling zal stellen.

9 Het raadsbesluit, waarbij de vervallenverklaring wordt uitgesproken, stelt den datum vast, waarop het goed en de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld, en wordt geacht volledig bewijs op te leveren van het bestaan van een der feiten, genoemd in het 1ste lid van dit artikel, alsmede van het vervuld zijn van alle formaliteiten ten deze gesteld, welke feiten ieder voor zich zullen gelden als ontbindende voorwaarde voor de erfpachtsovereenkomst.

artikel 19

1 Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel heeft de Gemeente te allen tijde het recht, in de gevallen, in het 1ste lid van het voorgaande artikel, onder a, b, c en d omschreven, de ontbinding der overeenkomst of de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht met of zonder schadevergoeding in rechte te vragen.

2 In het geval, in het voorgaande lid omschreven, is art. 1302, 4de lid, van het Burgerlijk Wetboek toepasselijk.

3 Een vordering tot ontbinding der overeenkomst of tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, zal niet kunnen worden ingesteld binnen een termijn van 3 maanden na beteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van art. 18, onder a, b, c en d, gedurende welken termijn de erfpachter van de bevoegdheid, hem toegekend in het 5de lid van art. 18, kan gebruik maken. De kosten van een exploit, als bedoeld in dit lid, worden gedragen overeenkomstig de bepaling van het 2de lid van art. 18, terwijl aan de hypotheekhouders, in het 4de lid van dat artikel bedoeld, een kennisgeving zal worden gedaan, als aldaar nader is omschreven.

4 De grond van de voorgenomen ontbinding of vervallenverklaring zal onder de in het 8ste lid van art. 18 gestelde bepalingen kunnen worden weggenomen tot op den dag, waarop het vonnis, strekkende tot ontbinding der overeenkomst of vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, mits dan tevens aan de Gemeente alle kosten zullen zijn vergoed, welke deze, in verband met de inroeping van rechterlijke tusschenkomst, mocht hebben beloopen.

artikel 20

Indien het erfpachtsrecht op een der wijzen als bedoeld in de artt. 15, 16, 17, 18 en 19 is geëindigd, zal de Gemeente daarvan aanteekening laten doen in de openbare registers.

artikel 21

1 In geval van beëindiging van het erfpachtsrecht door het verstrijken van den termijn, als bedoeld in art. 15, alsmede door afstand van het recht, als bedoeld in art. 17, kan de erfpachter ontheven worden van de verplichting tot slooping der opstallen.

2 Hij richt daartoe een schriftelijk verzoek tot het Gemeentebestuur uiterlijk drie jaren vóór het verstrijken van den termijn, bedoeld in art. 15, dan wel gelijktijdig bij het indienen van de verklaring van afstand, bedoeld in art. 17.

3 Het verzoek zal worden ingewilligd, indien aannemelijk is, dat een nieuwe gegadigde zal worden gevonden, aan wien bij de hernieuwde uitgifte de opstallen zullen kunnen worden overgedragen.

4 In geval van inwilliging van een verzoek, als bedoeld in het vorige lid, zal de erfpachter uiterlijk drie maanden vóór het eindigen van het recht zekerheid stellen tot een door de Gemeente te bepalen bedrag voor de kosten van onderhoud en voor de betaling van de op de opstallen drukkende lasten, alsmede voor de kosten van slooping.

5 De Gemeenteraad aanvaardt, nadat het erfpachtsrecht zal zijn geëindigd, geen aansprakelijkheid voor waardevermindering of te niet gaan van de opstallen, door welke oorzaak ook ontstaan.

6 De Gemeente is, nadat het erfpachtsrecht zal zijn geëindigd, te allen tijde bevoegd, tot slooping van de opstallen over te gaan en de door haar gemaakte kosten en betaalde lasten met de gestorte waarborgsom te verrekenen. Hetgeen na aftrek van die waarborgsom en van de opbrengst der slooping overblijft, wordt aan den vroegeren erfpachter of diens rechtverkrijgende uitbetaald.

artikel 22

1 Indien het erfpachtsrecht, ingevolge het bij art. 18 bedoelde besluit of ingevolge de bij art. 19 bedoelde rechterlijke uitspraak, is geëindigd, zal de gemeente naar haar keuze, in openbare veiling of bij publieke inschrijving, een – ook wat den duur betreft – in alle opzichten gelijk recht op den grond en den opstal verkoopen, als door den erfpachter, wiens recht is vervallen verklaard, daarop kon worden uitgeoefend.

2 Indien zich in openbare veiling voor zoodanig recht geen kooper opdoet, zal de Gemeente van de verplichting tot hernieuwde uitgifte zijn ontheven, zonder tot eenige uitkeering gehouden te zijn.

artikel 23

1 Indien aan het erfpachtsrecht een einde wordt gemaakt krachtens het bepaalde in art. 16 (het algemeen nut), zal de Gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van de beëindiging van het recht.

2 Wordt ten aanzien van deze vergoeding geen overeenstemming tusschen partijen verkregen, dan wordt het bedrag van de schadeloosstelling bepaald door drie scheidslieden, wier uitspraak voor partijen bindend is.

3 De aanwijzing van de in het vorige lid van dit artikel bedoelde scheidslieden geschiedt op aanzegging van Burgemeester en Wethouders, zoo mogelijk in eenstemmigheid tusschen Burgemeester en Wethouders eenerzijds en den erfpachter, ten behoeve van wiens goed de aanwijzing plaats vindt, anderzijds.

4 Indien, ter zake van de aanwijzing van scheidslieden, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen één maand na dagteekening van de aanzegging, bedoeld in het vorige lid, zal binnen 6 weken na genoemde dagteekening één scheidsman moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

5 De beide aldus aangewezenen zullen binnen drie maanden na dagteekening van de aanzegging, in het 2de lid van dit artikel genoemd, een derden scheidsman hebben aan te wijzen.

6 De aanwijzing van een scheidsman door de Gemeente wordt schriftelijk ter kennis van den erfpachter gebracht. De aanwijzing van een scheidsman door

den erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van den derden scheidsman wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan de Gemeente en aan den erfpachter.

7 Indien binnen den termijn, gesteld in het 4de lid van dit artikel, door den erfpachter de aanwijzing van den scheidsman niet schriftelijk ter kennis van de Gemeente is gebracht, zal de Gemeente den President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken, dien scheidsman, alsmede den derden scheidsman, zoo spoedig mogelijk aan te wijzen.

8 Indien binnen den termijn, gesteld in het 5de lid van dit artikel, de aanwijzing van den derden scheidsman niet ter kennis is gebracht overeenkomstig de laatste zinsnede van het 6de lid van dit artikel, zal de meest gereede partij den President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken, den derden scheidsman zoo spoedig mogelijk aan te wijzen.

9 De uitspraak der scheidslieden moet ter kennis van partijen worden gebracht binnen twee maanden na de aanwijzing van den derden scheidsman.

10 Zoo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid niet is voldaan, zal zoo spoedig mogelijk na afloop van den aldaar gestelden termijn de meest gereede partij den President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken, zoo spoedig mogelijk drie nieuwe scheidslieden te benoemen.

11 De kosten, op een uitspraak van scheidslieden vallende, worden voor de helft door de Gemeente en voor de andere helft door den erfpachter gedragen.

artikel 24

1 Indien het erfpachtsrecht is geëindigd door het verstrijken van den termijn, als bedoeld in art. 15, dan wel door afstand, als bedoeld in art. 17, en indien de erfpachter, met inachtneming van het bepaalde in art. 21, is vrijgesteld van de verplichting tot slooping der opstallen, zal de koopprijs, welke bij hernieuwde uitgifte van den grond eventueel kan worden bedongen voor het recht op de opstallen, door de Gemeente worden uitgekeerd, onder aftrek van haar ter zake van den verkoop gemaakte kosten en onder aftrek van andere ter zake van de opstallen gemaakte kosten en betaalde lasten, voor zoover die niet kunnen worden verhaald op de waarborgsom, bedoeld in art. 21.

artikel 25

Indien het recht op den grond en de opstallen, met inachtneming van het bepaalde in art. 22, in openbare veiling of bij inschrijving is verkocht, zal de opbrengst, verminderd met hetgeen verschuldigd is wegens achterstalligen canon en daarop gevallen boeten, met alle kosten, verbonden aan den verkoop, alsmede met de kosten, voorafgaande aan en in verband met de vervallenverklaring of ontbinding gemaakt, door de Gemeente worden uitgekeerd.

artikel 26

1 De vergoeding en uitkeering, bedoeld in de artt. 23, 24 en 25, geschieden tegen volledige kwijting aan den erfpachter, wiens recht is geëindigd, of diens rechtverkrijgenden, onder voorbehoud nochtans van het bepaalde in het 2de lid van dit artikel.

2 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek waren bezwaard, zullen de opbrengst, bedoeld in art. 21, 6de lid, de schadeloosstelling, bedoeld in art. 23, de bedongen koopprijs, bedoeld in art. 24, en de opbrengst, bedoeld in art. 25, alleen worden verminderd met het bedrag van den achterstalligen canon en van de boete, bedoeld in art. 11, 3de en 4de lid; op het overblijvende zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben tot een bedrag, als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeeling van den koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter of diens rechtverkrijgenden zal (zullen) op het overblijvende bedrag recht hebben.

3 Geen betaling, als in dit artikel bedoeld, zal geschieden, voordat het terrein en de opstallen geheel vrij ter beschikking van de Gemeente zijn gesteld.

artikel 27

1 Indien de Gemeente, uitgezonderd in de gevallen, bij de artt. 16, 17, 18 en 19 voorzien, tot een overeenkomst medewerkt, of een rechtshandeling verricht, waardoor het erfpachtsrecht ten nadeele van hypotheekhouders eindigt, is zij tegenover dezen gehouden tot vergoeding van de kosten, schaden en interessen, voortspruitende uit het eindigen van het erfpachtsrecht.

2 De Gemeente is tot bedoelde vergoeding eveneens gehouden, indien zij een erfstelling of legaat, waarin een door haar verleend erfpachtsrecht begrepen is, niet verwerpt.

artikel 28

Slechts bij onderlinge overeenstemmening tusschen Gemeente en erfpachter, alsmede den eerst ingeschreven hypotheekhouder, waarvan schriftelijk moet blijken, zal:

a. een schadeloosstelling, als omschreven in art. 23, worden bepaald, zonder tusschenkomst van scheidslieden;

b. een wijziging kunnen worden gebracht in de algemeene en bijzondere bepalingen, welke bij de uitgifte respectievelijk toepasselijk zijn verklaard en gesteld.

artikel 29

1 Het college van deskundigen, bedoeld in de artikelen 7, 10,17, 18 en 33, bestaat uit negen personen.

2 De leden van het onder 1 bedoelde college, worden door den Gemeenteraad benoemd. Drie van hen treden bij toerbeurt om de drie jaar af. De aftredenden kunnen onmiddellijk worden herbenoemd.

3 In het geval, bedoeld in art. 18, lid 6 en 8, komen de kosten van het college van deskundigen voor rekening van den erfpachter. In alle overige gevallen worden deze kosten door de Gemeente gedragen.

artikel 30

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse der akte van uitgifte kunnen doen bewerkstelligen.

artikel 31

Voor zooveel in de bepalingen, waaronder een erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de Gemeente nimmer tot eenige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de erfpachter steeds in gebreke zijn enkel door het verloop van den termijn.

artikel 32

1 Zoo dikwijls volgens de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, stukken aan Burgemeester en Wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.

2 Indien zoodanig bewijs van ontvangst niet kan worden getoond, zal aan de Gemeente de inlevering van stukken niet kunnen worden tegengeworpen.

3 In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze bepalingen behoorende formulieren toestaan.

artikel 33

1 Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke den erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij hij de erfpachter is, aan wien oorspronkelijk het erfpachtsrecht door de Gemeente is verleend, hetzij hij dezen krachtens algemeenen of bijzonderen titel in dat recht is opgevolgd, een door Burgemeester en Wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tien maal het bedrag van de jaarlijksche pachtsom ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen één maand na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

2 De verplichting tot betaling van een boete, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, is persoonlijk.

3 Een boete, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, kunnen Burgemeester en Wethouderskwijtschelden of, indien ze reeds is betaald, teruggeven, indien daarvoor naarhun meening reden aanwezig is.

4 Tegen het opleggen van een boete, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, kan de erfpachter in beroep komen bij den Gemeenteraad. Deze neemt op een ingesteld beroep geen beslissing dan na ingewonnen advies van een uit zijn midden benoemde commissie van ten minste drie personen, welke commissie zich doet voorlichten door het college van deskundigen, bedoeld in art. 29. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van één maand, gesteld in het 1ste lid van dit artikel, te loopen van den dag der beslissing door den Gemeenteraad af.

artikel 34

Voor zooveel in de bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, aan Burgemeester en Wethouders eenige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht der Gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voorzoover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

artikel 35

Ter zake van de erfpacht moet de erfpachter bij de akte van uitgifte domicilie kiezen binnen de gemeente Amsterdam. Het staat den erfpachter altijd vrij, in de plaats van een vroeger gekozen domicilie een ander binnen de gemeente Amsterdam te kiezen, mits hiervan aan de Gemeente worde kennis gegeven bij deurwaardersexploit.

artikel 36

Alle kosten en rechten, vallende op een uitgifte, splitsing of verlenging, waaronder begrepen die van het aan de Gemeente te verstrekken, op zegel gestelde afschrift der desbetreffende akte en alle kosten en rechten der kadastrale opmeting van het onroerende goed zullen door den erfpachter worden gedragen.

Gemeente Amsterdam

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR TIJDELIJKE ERFPACHT VOOR INDUSTRIEELE DOELEINDEN 1937

FORMULIER A*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

verklaart / verklaren, dat het erfpachtsrecht / een onverdeeld gedeelte in het erfpachtsrecht ..... verleend op

het onroerend goed, bij het kadaster bekend als Gemeente .....

....., Sectie ....., No. ....., aan .....

door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den .....,

voor den Notaris .....

en overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, den ..... in deel ....., No. .....,

uit krachte van: (omschrijving van de titel)

.....

.....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, den ....., in deel ....., No. .....,

is overgegaan op hem / hen ondergeteekende(n) ..... onder dezelfde bepalingen,

als daarop ten tijde van den overgang ingevolge de bepalingen van de

akte van uitgifte van toepassing waren, zoodat alle rechten en verplichtingen,

welke uit de gemelde akte van uitgifte voor den erfpachter

voortvloeien, sedert den .....

komen ten bate en ten laste van hem / hen ondergetekende(n).....

Amsterdam, den .....

* Behoort bij art. 13 der Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden.

Gemeente Amsterdam

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR TIJDELIJKE ERFPACHT VOOR INDUSTRIEELE DOELEINDEN 1937

FORMULIER B*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

uit kracht der akte van hypotheekverlening, verleden den .....

voor den Notaris ....., ingeschreven ten

kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den .....,

in deel ....., No. ....., houder(s) van een hypotheek op

het recht van erfpacht, verleend door de gemeente Amsterdam bij akte,

verleden den ..... voor den Notaris .....

aan ....., op het onroerend goed, bij het Kadaster

bekend als gemeente ....., Sectie ....., No. .....,

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, den ....., No. ....., en op de op

dat goed staande opstallen

verzoekt / verzoeken, onder overlegging der stukken, genoemd in art. 14 der

Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden,

gelijk deze zijn vastgesteld bij besluit van den Gemeenteraad van

3 maart 1937, no. 51, de bedingen ten behoeve van hypotheekhouders,

vervat in de artt. 6, 5de lid, 18, 4de en 8ste lid, 19, 3de en 4de lid, 26, 2de

lid, 27 en, voor zoover hij eerste hypotheekhouder is, in de artt. 17, 1ste

lid, en 28 der genoemde Algemeene bepalingen, te zijnen (hunnen) aanzien

van toepassing te achten.

Amsterdam, den .....

* Behoort bij art. 14 der Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden.

Gemeente Amsterdam

FORMULIER C*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

verklaart, hij doet
..... dat ..... afstand ..... van het erfpachtsrecht, verleend op het
verklaren zij doen

onroerende goed, bij het Kadaster bekend als gemeente .....

....., Sectie ....., No. ....., verleend door de

gemeente Amsterdam bij akte, verleden den .....,

voor den Notaris .....

en overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, den ....., in deel ....., No. .....,

zulks met inachtneming van het bepaalde in art. 17 der Algemeene

bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden, gelijk

deze zijn vastgesteld bij besluit van den Gemeenteraad van 3 maart 1937,

no. 51, en wel met ingang van ..... op welken datum

hij verbindt
..... zich ..... het onroerend goed, onder overlegging van een
zij verbinden

door den hypotheekbewaarder afgegeven bewijs van onbezwaardheid,

geheel vrij van persoonlijke en zakelijke rechten en ontdaan van

opstallen en zooveel mogelijk in den toestand, waarin het werd uit-

gegeven, op te leveren.

Hij verzoekt,
....., met toepassing van art. 24 der bovengenoemde voor

Zij verzoeken
waarden ontheven te worden van de verplichting tot slooping der

opstallen.

De mede-ondergeteekende, houder van het recht van eerste hypotheek

op het voorgeschreven onroerende goed, verklaart, de medewerking,

bedoeld in art. 17, 1ste lid, der bovenbedoelde Algemeene bepalingen,

bij dezen te verleenen.

Amsterdam, den .....

* Behoort bij art. 17 der Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden.

Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor andere dan industrieele doeleinden 1937

Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor andere dan industrieele doeleinden, vastgesteld bij raadsbesluit van 3 maart 1937, No. 51, en gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op tweeëntwintig juli negentienhonderd achtendertig in deel 3082, nummer 76.

Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor andere dan industrieele doeleinden 1937

artikel 1

Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven voor een tijdvak, dat als regel op 50 jaren wordt gesteld.

artikel 2

1 De uitgifte geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen notaris. In de akte wordt bepaald:
   a. het gebruik, dat van het goed en de daarop te stichten opstallen, met inachtneming van de krachtens wettelijke voorschriften daaraan gegeven bestemming, mag worden gemaakt;
   b. de jaarlijksche pachtsom (canon);
   c. welke algemeene bepalingen op het erfpachtsrecht niet van toepassing zijn en de bijzondere bepalingen, welke worden gesteld.

2 Een door partijen voor echt erkende en ten bewijze daarvan door haar gewaarmerkte kaart van het uit te geven goed wordt aan de akte van uitgifte gehecht.

artikel 3

De Gemeente is bij de eerste uitgifte van het goed jegens den erfpachter tot vrijwaring gehouden in de gevallen en met de gevolgen, als in het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van den verkooper is bepaald.

artikel 4

1 Hij, die een aanvraag doet om onroerend goed in erfpacht te verkrijgen, stort, voordat het desbetreffende voorstel in behandeling wordt genomen, in de gemeentekas een waarborgsom tot een bedrag van tweemaal de vermoedelijke jaarlijksche pachtsom.

2 Indien binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn geen overeenstemming is verkregen omtrent de, met inachtneming van de wettelijke voorschriften, op het goed te stichten bebouwing, is de helft van het bedrag, dat als jaarlijksche pachtsom zou worden gesteld, ten behoeve van de Gemeente verbeurd.

3 In afwijking van het bepaalde in het voorgaande lid kan de geheele waarborgsom worden teruggegeven, indien, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, omstandigheden aanwezig zijn, welke dit wettigen.

4 De waarborgsom zal ten behoeve van de Gemeente zijn verbeurd, indien de aanvrager, door Burgemeester en Wethouders opgeroepen om tot het verlijden der erfpachtsakte mede te werken, op die oproeping niet verschijnt of wel verklaart, tot die medewerking niet bereid te zijn.

5 Met uitzondering van de gevallen, hierboven bedoeld, wordt de waarborgsom teruggegeven, bijaldien de erfpacht niet wordt verleend.

6 Heeft de aanvrager tot het verlijden der akte medegewerkt, dan strekt de waarborgsom ter voldoening van de pachtsom voor de eerste twee jaar.

7 Is in het besluit, waarbij tot de uitgifte werd besloten, de pachtsom per vierkanten meter bepaald en blijkt bij de kadastrale opmeting van het terrein, dat dit grooter of kleiner is dan aanvankelijk is aangenomen, dan moet het te weinig gestorte op eerste aanmaning van Burgemeester en Wethouders worden bijbetaald of zal het te veel betaalde teruggegeven worden.

artikel 5

Indien het erfpachtsrecht aan meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving der bepalingen, welke ingevolge de akte van uitgifte voor die erfpacht gelden.

artikel 6

1 De erfpachter is bevoegd, de nog niet verschenen erfpachtstermijnen geheel of gedeeltelijk af te koopen, met dien verstande, dat een canon van ten minste €0,45 voor ieder erfpachtsrecht verschuldigd blijft. De afkoop geschiedt bij onderhandsche akte, welke de Gemeente doet overschrijven in de openbare registers.

2 De afkoopsom wordt door Burgemeester en Wethouders in overleg met den erfpachter bepaald op zoodanig bedrag als noodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.

3 Tusschentijdse beëindiging van het erfpachtsrecht geeft geen recht op terugbetaling van een gedeelte van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van het recht, als bedoeld in art. 14.

4 Het bedrag, hetwelk in het geval, voorzien in het voorgaande lid, zal worden terugbetaald, zal gelijk zijn aan de afkoopwaarde van de erfpachtstermijnen, die na den datum van ingang der beëindiging van het erfpachtsrecht nog zouden moeten worden betaald, indien zij niet waren afgekocht en het recht niet tusschentijds ware beëindigd, welk bedrag zal worden berekend met gebruikmaking overigens van dezelfde factoren, als voor het bepalen van de afkoopsom hebben gegolden.

5 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de terugbetaling, bedoeld in het vorige lid, tot een bedrag als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeeling van den koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

artikel 7

1 De erfpachter is verplicht:

a. binnen den tijd, bij de akte van uitgifte bepaald, den grond te bebouwen en dezen nadien bebouwd te houden, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en overeenkomstig de teekeningen, welke eventueel in de akte bindend zijn verklaard;

b. bij lateren herbouw, vernieuwing, verbouw, slooping of stichting van opstallen, in acht te nemen, de bovenbedoelde wettelijke voorschriften en teekeningen;

c. het niet door bebouwing en door bij die bebouwing behoorende schuren, tuinhuizen en dergelijke ingenomen gedeelte van den uitgegeven grond, binnen den onder a bedoelden termijn, als tuin aan te leggen en vervolgens als tuin aangelegd te houden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders;

d. bijaldien het onder c bedoelde gedeelte van den uitgegeven grond in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling af te sluiten op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze;

e. den uitgegeven grond, voor zoover de afsluiting niet plaats heeft door gevelmuren, binnen den onder a bedoelden termijn, van den openbaren weg en van de overige belendingen af te sluiten en vervolgens daarvan afgesloten te houden;

f. de onder d en e bedoelde afsluitingen te vernieuwen, zoodra en voor zoover Burgemeester en Wethouders zulks noodig achten, en wel binnen een door hen te stellen termijn;

g. de overeenkomstig het bepaalde onder d en e gemaakte, alsmede de eventueel vernieuwde afsluitingen in goeden staat te onderhouden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders;

h. den uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, behoorlijk te onderhouden;

i. te gedoogen:

- dat aan hetgeen op de uitgegeven grond zich bevindt, worden aangebracht zoovele electrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren) als door Burgemeester en Wethouders noodig wordt geacht, met dien verstande, dat hieronder niet is begrepen het aanbrengen van telefoontorens;
- dat deze geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren) worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast;

j. al hetgeen ingevolge het bepaalde onder i van dit artikel is aangebracht, bevestigd te laten.

2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen der electrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren), zal door de Gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan den rechthebbende worden vergoed.

artikel 8

Het is den erfpachter niet geoorloofd:

a. in het gebruik van het goed en van de daarop te stichten opstallen veranderingen aan te brengen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalden tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;

b. in het op den grond gebouwde veranderingen aan te brengen, indien daardoor zou worden afgeweken van de in de akte van uitgifte bindend verklaarde teekeningen, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders;

c. de op den grond bij den aanvang van zijn recht aanwezige of daarop later gebouwde opstallen, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, te sloopen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, aan welke vergunning de door dat college noodig geachte voorwaarden kunnen worden verbonden;

d. op den grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd, werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalden tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;

e. aan of tegen de afsluiting langs den openbaren weg, alsmede binnen den afstand van 2 meter daarvan, doode voorwerpen, van welken aard ook, aan te brengen of te plaatsen, tenzij daarvoor, behalve de volgens wettelijke voorschriften eventueel vereischte vergunning, de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen;

f. het hem in erfpacht uitgegeven goed te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen zonder medewerking en voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, door wie alsdan de pachtsom zal worden vastgesteld, welke voor elk der gedeelten zal moeten worden voldaan.

artikel 9

1 De betaling der pachtsom geschiedt zonder eenige korting uit welken hoofde ook, bij vooruitbetaling in halfjaarlijksche termijnen, op de vervaldagen, in de akte van uitgifte te bepalen, en ter plaatse, door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen.

2 Alle rijks-, provinciale, gemeente- of waterschapslasten, alsmede alle andere lasten, welke op of ter zake van den eigendom van den grond worden geheven, komen ten laste van den erfpachter. De lasten, die de Gemeente voor den erfpachter mocht hebben betaald, komen in meerdering van den eerstvolgenden termijn te betalen der pachtsom en worden geacht daarmede één geheel uit te maken.

3 Heeft een betaling van het aan de Gemeente verschuldigde niet plaats gehad binnen 14 dagen na den vervaldag, dan zal een boete verschuldigd zijn ten bedrage van 1/2 % van den verschuldigden termijn. Deze boete zal voor elke volle maand, waarmede de betaling wordt uitgesteld na verloop van bedoelde 14 dagen, genoemd in den voorgaanden zin, met 1/2 % van den verschuldigden termijn worden verhoogd.

4 Indien afkoop van de nog niet verschenen erfpachtstermijnen, overeenkomstig art. 6 heeft plaats gehad, zal, in afwijking van het bepaalde in het voorgaande lid, indien de jaarlijksche pachtsom *f* 100 of minder bedraagt, in plaats van 1/2 % van den verschuldigden termijn, telkens een boete verschuldigd zijn van *f* 1.

artikel 10

De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle vergoeding van kosten, schade en interessen, waartoe zij, ingevolge het bepaalde bij art. 1405 van het Burgerlijk Wetboek, wegens de geheele of gedeeltelijke instorting van de, op den in erfpacht uitgegeven grond staande, opstallen mocht worden veroordeeld.

artikel 11

1 De erfpachter is verplicht, zich te onthouden van al datgene, wat:

a. ten gevolge kan hebben, dat derden op den grond en op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht;

b. een overgang van het erfpachtsrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het erfpachtscontract op dat erfpachtsrecht niet van toepassing zouden zijn.

2 Overdracht van het erfpachtsrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, splitsingvan het erfpachtsrecht, inbreng in een vennootschap, alsmede scheiding van dat recht tusschen gezamenlijke rechthebbenden, moet bij authentieke akte geschieden.

3 Van overgang van het erfpachtsrecht, waaronder voor de toepassing dezer voorwaarden mede begrepen wordt overgang ten gevolge van inbreng in een vennootschap en van scheiding, wordt binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven onder overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang blijkt, alsmede van een behoorlijk ingevulde en onderteekende verklaring, opgemaakt volgens formulier A, behoorende bij deze bepalingen, en een authentiek afschrift, of uittreksel van den in de openbare registers overgeschreven titel, hetwelk ook de dagteekening, het deel en het nummer der overschrijving vermeldt.

4 Zoolang een kennisgeving, als bedoeld in het voorgaande lid, niet is gedaan, alsmede indien het voorschrift, vervat in het tweede lid, niet in acht is genomen, kan door den erfpachter aan het feit van den overgang geenerlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente worden ontleend.

artikel 12

1 Indien het erfpachtsrecht en/of de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zal de hypotheekhouder het in de openbare registers ingeschreven borderel aan Burgemeester en Wethouders toonen, met overgifte van een authentiek afschrift der akte van hypotheekverleening, alsmede een afschrift van het borderel en een verklaring, opgemaakt volgens formulier B, behoorende bij deze bepalingen, waarbij de hypotheekhouder verzoekt, het te zijnen behoeve in de artt. 6, 5de lid, 15, 4de en 8ste lid, 16, 3de en 4de lid, 23, 2de lid, 24 en, voor zoover hij eerste hypotheekhouder is, het in art. 25 bepaalde te zijnen aanzien van toepassing te achten.

2 De in het voorgaande lid genoemde artikelen zullen niet van toepassing zijn ten opzichte van hypotheekhouders, die de in het vorige lid genoemde stukken niet hebben getoond en ingeleverd.

artikel 13

Indien het erfpachtsrecht eindigt door het verstrijken van den termijn, waarvoor het recht is verleend, kan de Gemeente vorderen, dat het terrein alsdan wordt opgeleverd, ontdaan van opstallen en zooveel mogelijk in den toestand, waarin het werd uitgegeven.

artikel 14

1 Aan het erfpachtsrecht kan te allen tijde bij raadsbesluit een einde worden gemaakt, indien de Gemeenteraad zal hebben bepaald, dat het algemeen nut de beëindiging tegen een in het desbetreffende besluit genoemden datum wenschelijk maakt.

2 Tusschen dien datum en den datum van het raadsbesluit zal een termijn van ten miste drie jaren liggen.

artikel 15

1 Onverminderd de bijzondere straffen gesteld op niet-voldoening aan een der bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, kan het erfpachtsrecht bij besluit van den Gemeenteraad worden vervallen verklaard:
   a. indien de erfpachter gedurende een tijdsverloop van zes maanden in gebreke is gebleven, het ter zake van de erfpacht verschuldigde te voldoen en hij tot betaling bij deurwaardersexploit is aangemaand;
   b. in geval een gebruik van den grond en den opstal in strijd met hetgeen voorgeschreven is, wordt voortgezet, niettegenstaande bij deurwaardersexploit is aangezegd, zoodanig gebruik te staken;
   c. indien het erfpachtsrecht is gesplitst, zonder inachtneming van het bepaalde in art. 8, onder f, en op de splitsing goedkeuring niet alsnog wordt verkregen, nadat de overtreding van genoemd voorschrift bij deurwaardersexploit aan den erfpachter is aangezegd;
   d. indien overgang van het erfpachtsrecht heeft ten gevolge gehad, dat de bepalingen van het erfpachtscontract niet op het erfpachtsrecht van toepassing zijn en deze na een aan den erfpachter bij deurwaardersexploit beteekende sommatie daarop niet alsnog van toepassing zijn verklaard.

2 De exploiten, bedoeld in het voorgaande lid, geschieden op kosten van den erfpachter, tenzij de erfpachter bij het verzet, bedoeld in het 5de lid van dit artikel, in het gelijk wordt gesteld.

3 Een voordracht, strekkende tot vervallenverklaring, zal aan den Gemeenteraad niet kunnen worden gedaan binnen een termijn van 3 maanden na beteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel onder a,b,c en d.

4 Van de beteekening van zoodanig exploit wordt binnen 8 dagen kennis gegeven aan de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door hen, ingevolge art. 1231 jo art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen domicilie.

5 Tegen zoodanig exploit kan de erfpachter binnen 14 dagen schriftelijk bij Burgemeester en Wethouders in verzet komen. Dit verzet houdt in de gronden, waarop het steunt.

6 Burgemeester en Wethouders lokken op dit verzet een voor partijen bindend advies van deskundigen uit. Wordt daarbij de erfpachter in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van drie maanden, bedoeld in het 3de lid van dit artikel, te loopen van den dag, waarop het advies ter kennis van den erfpachter is gebracht.

7 De voordracht, in het 3de lid van dit artikel bedoeld, wordt door den Gemeenteraad in behandeling genomen binnen twee maanden, nadat deze bij hem is ingekomen.

8 Indien de grond van de voorgenomen vervallenverklaring door den erfpachter, door een der ingeschreven hypotheekhouders of door derden wordt weggenomen vóór den dag, voorafgaande aan dien, waarop de Raad de voordracht in behandeling neemt en tevens zijn voldaan de kosten van de exploiten en die, welke zijn verbonden aan het uitbrengen van een advies door deskundigen, zullen Burgemeester en Wethouders hiervan kennis geven aan den Gemeenteraad, die de in het 3de lid van dit artikel bedoelde voordracht alsdan buiten verdere behandeling zal stellen.

9 Het raadsbesluit, waarbij de vervallenverklaring wordt uitgesproken, stelt den datum vast, waarop het goed en de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld en wordt geacht volledig bewijs op te leveren van het bestaan van een der feiten, genoemd in het 1ste lid van dit artikel, alsmede van het vervuld zijn van alle formaliteiten ten deze gesteld, welke feiten ieder voor zich zullen gelden als ontbindende voorwaarde voor de erfpachtsovereenkomst.

artikel 16

1 Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel heeft de Gemeente te allen tijde het recht, in de gevallen, in het 1ste lid van het voorgaande artikel, onder a, b, c en d omschreven, de ontbinding der overeenkomst of de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht met of zonder schadevergoeding in rechte te vragen.

2 In het geval, in het voorgaande lid omschreven, is art. 1302, 4de lid, van het Burgerlijk Wetboek toepasselijk.

3 Een vordering tot ontbinding der overeenkomst of tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, zal niet kunnen worden ingesteld binnen een termijn van 3 maanden na dagteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van art. 15, onder a,b,c en d, gedurende welken termijn de erfpachter van de bevoegdheid hem toegekend in het 5de lid van art. 15, kan gebruik maken. De kosten van een exploit, als bedoeld in dit lid, worden gedragen overeenkomstig de bepaling van het 2de lid van art. 15, terwijl aan de hypotheekhouders, in het 4de lid van dat artikel bedoeld, een kennisgeving zal worden gedaan, als aldaar nader omschreven.

4 De grond van de voorgenomen ontbinding of vervallenverklaring zal onder de

in het 8ste lid van art. 15 gestelde bepalingen kunnen worden weggenomen tot op den dag, waarop het vonnis, strekkende tot ontbinding der overeenkomst of vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, mits dan tevens aan de Gemeente alle kosten zullen zijn vergoed, welke deze, in verband met de inroeping van rechterlijke tusschenkomst, mocht hebben beloopen.

artikel 17

Indien het erfpachtsrecht op een der wijzen, als bedoeld in de artt. 13,14, 15 en 16, is geëindigd, zal de Gemeente daarvan aanteekening laten doen in de openbare registers.

artikel 18

1 In geval van beëindiging van het erfpachtsrecht door het verstrijken van de termijn, als bedoeld in art. 13, kan de erfpachter ontheven worden van de verplichting tot slooping der opstallen.

2 Hij richt daartoe een schriftelijk verzoek tot het Gemeentebestuur uiterlijk drie jaren vóór het verstrijken van den termijn, bedoeld in art.13.

3 Het verzoek zal worden ingewilligd, indien aannemelijk is, dat een nieuwe gegadigde zal worden gevonden, aan wien bij de hernieuwde uitgifte de opstallen zullen kunnen worden overgedragen.

4 In geval van inwilliging van een verzoek, als bedoeld in het vorige lid, zal de erfpachter uiterlijk drie maanden vóór het beëindigen van het recht, zekerheid stellen tot een door de Gemeente te bepalen bedrag voor de kosten van onderhoud en voor de betaling van de op de opstallen drukkende lasten, alsmede voor de kosten van slooping.

5 De Gemeente aanvaardt, nadat het erfpachtsrecht zal zijn geëindigd geen aansprakelijkheid voor waardevermindering of het te niet gaan van de opstallen, door welke oorzaak ook ontstaan.

6 De Gemeente is, nadat het erfpachtsrecht zal zijn geëindigd, te allen tijde bevoegd, tot slooping van de opstallen over te gaan en de door haar gemaakte kosten en betaalde lasten met de gestorte waarborgsom te verrekenen. Hetgeen na aftrek van die waarborgsom en van de opbrengst der slooping overblijft, wordt aan de vroegeren erfpachter of diens rechtverkrijgende uitbetaald.

artikel 19

1 Indien het erfpachtsrecht, ingevolge het bij art. 15 bedoelde besluit of ingevolge de bij art. 16 bedoelde rechterlijke uitspraak, is geëindigd, zal de Gemeente naar haar keuze, in openbare veiling of bij publieke inschrijving, een – ook wat den duur betreft - in alle opzichten gelijk recht op den grond en den opstal verkoopen, als door den erfpachter, wiens recht is vervallen verklaard, daarop kon worden uitgeoefend.

2 Indien zich in openbare veiling voor zoodanig recht geen kooper opdoet, zal de Gemeente van de verplichting tot hernieuwde uitgifte zijn ontheven, zonder tot eenige uitkeering gehouden te zijn.

artikel 20

Bij het eindigen van het erfpachtsrecht, als bedoeld in art. 14, wordt door deskundigen het bedrag vastgesteld van de waarde, welke de opstal vertegenwoordigt, waaronder te verstaan de gangbare verkoopwaarde van het perceel, verminderd met de waarde van den grond, met dien verstande, dat het bedrijf, hetwelk eventueel in dien opstal wordt uitgeoefend, niet van invloed op de taxatie zal zijn.

artikel 21

1 Het bedrag, getaxeerd ingevolge het voorgaande artikel, wordt verminderd met al datgene, wat nog ter zake van de geëindigde erfpacht is verschuldigd, waaronder eventueel begrepen de kosten der exploiten, bedoeld in het 1ste lid van art. 15.

2 De opbrengst, te verkrijgen ingevolge het bepaalde bij art. 19, 1ste lid, wordt door Burgemeester en Wethouders verminderd met hetgeen verschuldigd is wegens achterstalligen canon en daarop gevallen boeten met alle kosten, verbonden aan den aldaar bedoelden verkoop, alsmede met de kosten, voorafgaande aan en in verband met de vervallenverklaring of gerechtelijke ontbinding der erfpachtsovereenkomst gemaakt.

artikel 22

Bij het eindigen van het erfpachtsrecht wordt door de Gemeente uitgekeerd:

a. in het geval, bedoeld bij art. 14, het zuivere bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 20 jo art. 21, vermeerderd met 10%;

b. in het geval, bedoeld bij artt.15 en 16, het zuivere bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 20 jo art. 21.

artikel 23

1 De uitkeering, bedoeld in art. 22, geschiedt onder voorbehoud nochtans van het bepaalde in het 2de lid van dit artikel, tegen volledige kwijting aan den erfpachter, wiens recht is geëindigd of aan diens rechtverkrijgenden.

2 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek waren bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de uitkeering, bedoeld in art. 22 tot een bedrag, als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeeling van den koopprijs in geval van

executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter of diens rechtverkrijgenden zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

3 Geen betaling, als in dit artikel bedoeld, zal geschieden, alvorens het terrein en de opstallen geheel vrij ter beschikking van de Gemeente zijn gesteld.

artikel 24

1 Indien de Gemeente, uitgezonderd in de gevallen, bij de artt. 14,15 en 16 voorzien, tot een overeenkomst medewerkt, of een rechtshandeling verricht, waardoor het erfpachtsrecht ten nadeele van hypotheekhouders eindigt, is zij tegenover dezen gehouden tot vergoeding van de kosten, schaden en interessen, voortspruitende uit het beëindigen van het erfpachtsrecht.

2 De Gemeente is tot bedoelde vergoeding eveneens gehouden, indien zij een erfstelling of legaat, waarin een door haar verleend erfpachtsrecht begrepen is, niet verwerpt.

artikel 25

Slechts bij onderlinge overeenstemming tusschen Gemeente en erfpachter, alsmede den eerst ingeschreven hypotheekhouder, waarvan schriftelijk moet blijken, zal:

a. een schadeloosstelling, als omschreven in art. 20, worden bepaald zonder tusschenkomst van deskundigen;

b. een wijziging kunnen worden gebracht in de algemeene en bijzondere bepalingen, welke bij de uitgifte respectievelijk toepasselijk zijn verklaard en gesteld.

artikel 26

1 Zoo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

2 De aanwijzing van deskundigen geschiedt op aanzegging van Burgemeester en Wethouders, zoo mogelijk in eenstemmigheid tusschen Burgemeester en Wethouders enerzijds en den erfpachter, ten behoeve van wiens goed de aanwijzing plaats vindt, anderzijds.

3 Indien, ter zake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen één maand na dagtekening van de aanzegging, bedoeld in het vorige lid, zal binnen 6 weken na genoemde dagtekening één deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

4 De beide aldus aangewezenen zullen binnen drie maanden na dagteekening van de aanzegging, in het 2de lid van dit artikel genoemd, een derden deskundige hebben aan te wijzen.

5 De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente wordt schriftelijk ter

kennis gebracht van den erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door den erfpachter wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de Gemeente. Van de aanwijzing van den derden deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan de Gemeente en aan den erfpachter.

6 Indien binnen den termijn, gesteld in het 3de lid van dit artikel, door den erfpachter de aanwijzing van den deskundige niet schriftelijk ter kennis van de Gemeente is gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van den derden deskundige, zoo spoedig mogelijk door den Gemeenteraad.

7 Indien binnen den termijn, gesteld in het 4de lid van dit artikel, de aanwijzing van den derden deskundige niet ter kennis is gebracht overeenkomstig de laatste zinsnede van het 5de lid van dit artikel, geschiedt de aanwijzing van den derden deskundige zoo spoedig mogelijk door den Gemeenteraad.

8 Het advies der deskundigen moet ter kennis van partijen worden gebracht binnen twee maanden na de aanwijzing van den derden deskundige.

9 Zoo dikwijls aan het bepaalde in het vorige lid niet is voldaan, worden zoo spoedig mogelijk na afloop van den aldaar gestelden termijn door den Gemeenteraad drie nieuwe deskundigen benoemd.

10 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden gedragen:

a. voor de helft door de Gemeente en voor de andere helft door den erfpachter, in het geval, bedoeld in art. 20;

b. ingevolge een daartoe strekkend advies van die deskundigen, welke zullen beslissen volgens het beginsel „op kosten van ongelijk", in het geval, bedoeld in art. 15, 6de lid.

11 Indien een aanwijzing van deskundigen wordt vereischt tot beoordeling van feiten of omstandigheden, welke meer erfpachters, wier goederen in één bouwblok zijn gelegen, gezamenlijk betreffen, zullen deze erfpachters door Burgemeester en Wethouders worden opgeroepen, ten einde hun medewerking te verleenen tot de benoeming van één deskundige van de zijde dier erfpachters.

12 De wijze, waarop in het bij het voorgaande lid van dit artikel bedoelde geval de medewerking wordt verleend en de benoeming geschiedt, wordt door Burgemeester en Wethouders geregeld bij besluit, hetwelk in het Gemeenteblad zal worden geplaatst.

artikel 27

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse der akte van uitgifte kunnen doen bewerkstelligen.

artikel 28

Voor zooveel in de bepalingen, waaronder een erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de Gemeente nimmer tot eenige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de erfpachter steeds in gebreke zijn enkel door het verloop van den termijn.

artikel 29

1 Zoo dikwijls volgens de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, stukken aan Burgemeester en Wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.

2 Indien zoodanig bewijs van ontvangst niet kan worden getoond, zal aan de Gemeente de inlevering van stukken niet kunnen worden tegengeworpen.

3 In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze bepalingen behoorende formulieren toestaan.

artikel 30

1 Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke den erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij hij de erfpachter is, aan wien oorspronkelijk het erfpachtsrecht door de Gemeente is verleend, hetzij hij dezen krachtens algemeenen of bijzonderen titel in dat recht is opgevolgd, een door Burgemeester en Wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tienmaal het bedrag van den canon ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen één maand na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

2 De verplichting tot betaling van een boete, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, is persoonlijk.

3 Een boete, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, kunnen Burgemeester en Wethouders kwijtschelden, of indien deze reeds is betaald, teruggeven, indien daarvoor naar hun meening reden aanwezig is.

4 Tegen de oplegging eener boete, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, kan de erfpachter in beroep komen bij den Gemeenteraad. De Gemeenteraad is bevoegd, bij zijn beslissing op dit beroep, wijziging te brengen in het bedrag der opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van één maand, gesteld in het 1ste lid van dit artikel, te loopen van den dag der beslissing door den Gemeenteraad af.

artikel 31

Voor zooveel in de bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, aan Burgemeester en Wethouders eenige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht der Gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zoover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

artikel 32

Ter zake van de erfpacht moet de erfpachter bij akte van uitgifte domicilie kiezen binnen de gemeente Amsterdam. Het staat den erfpachter altijd vrij, in plaats van een vroeger gekozen domicilie een ander binnen de gemeente Amsterdam te kiezen, mits hiervan aan de Gemeente worde kennis gegeven bij deurwaardersexploit.

artikel 33

Alle kosten en rechten, vallende op een uitgifte of een splitsing van een erfpachtsrecht, waaronder begrepen die van het aan de Gemeente te verstrekken, op zegel gestelde afschrift der desbetreffende akte en alle kosten en rechten der kadastrale opmeting van het onroerende goed zullen door den erfpachter worden gedragen.

Gemeente Amsterdam

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR TIJDELIJKE ERFPACHT VAN TERREINEN, BESTEMD VOOR ANDERE DAN INDUSTRIEELE DOELEINDEN 1937

FORMULIER A*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

verklaart / verklaren, dat het erfpachtsrecht / een onverdeeld gedeelte in het erfpachtsrecht, verleend op

het onroerend goed, bij het kadaster bekend als gemeente .....

....., Sectie ....., No. ....., aan .....

door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den .....,

voor den Notaris .....

en overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, den ..... in deel ....., No. .....,

uit krachte van: (omschrijving van de titel)

.....

.....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, den ....., in deel ....., No. .....,

is overgegaan op hem ondergeteekende / hen ondergeteekenden onder dezelfde bepalingen,

als daarop ten tijde van den overgang ingevolge de bepalingen van de akte van uitgifte van toepassing waren, zoodat alle rechten en verplichtingen, welke uit de gemelde akte van uitgifte voor den erfpachter voortvloeien, sedert den .....

komen ten bate en ten laste van hem ondergetekeende. / hen ondergetekeenden.

Amsterdam, den .....

* Behoort bij art. 11 der Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor andere dan industrieele doeleinden.

Gemeente Amsterdam

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR TIJDELIJKE ERFPACHT VAN TERREINEN, BESTEMD VOOR ANDERE DAN INDUSTRIEELE DOELEINDEN 1937

FORMULIER B*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

uit kracht der akte van hypotheekverleening, verleden den .....

voor den Notaris ..... ingeschreven

ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam,

den ....., in deel ....., No. .....,

houder(s) van een hypotheek op het recht van erfpacht, verleend door

de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den ..... voor

den Notaris ....., aan .....

op het onroerend goed, bij het Kadaster bekend als gemeente

....., Sectie ....., No. .....,

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, den ....., in deel ....., No. .....,

en op de op dat goed staande opstallen,

verzoekt / verzoeken, onder overlegging der stukken, genoemd in art. 12 der Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor andere dan industrieele doeleinden, gelijk deze zijn vastgesteld bij besluit van den Gemeenteraad van ....., de bedingen ten behoeve van hypotheekhouders, vervat in de artt. 6, 5de lid, 15, 4de en 8ste lid, 16, 3de en 4de lid, 23, 2de lid, 24 en, voor zoover hij eerste hypotheekhouder is, art. 25 der genoemde Algemeene bepalingen, te zijnen (hunnen) aanzien van toepassing te achten.

Amsterdam, den .....

* Behoort bij art. 12 der Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor andere dan industrieele doeleinden.

Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934

Deze Algemeene bepalingen zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 12 december 1934, No. 953, en gehecht aan de notariële akten van depot en met die akten overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op 16 maart negentienhonderdvijfendertig in deel 2950 nummer 59.

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR VOORTDURENDE ERFPACHT 1934

artikel 1

Het onroerend goed wordt in voortdurende erfpacht uitgegeven.

artikel 2

1 De uitgifte geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen notaris. In de akte wordt bepaald:
   a. het gebruik, dat van het goed en van de daarop te stichten opstallen, met inachtneming van de krachtens wettelijke voorschriften daaraan gegeven bestemming, mag worden gemaakt;
   b. de jaarlijksche pachtsom (canon);
   c. welke algemeene bepalingen op het erfpachtsrecht niet van toepassing zijn en de bijzondere bepalingen, welke worden gesteld;
   d. de grenzen van het bouwblok, waarin het uit te geven goed is gelegen;
   e. de datum, waarop het eerste terrein in dat bouwblok gelegen, werd uitgegeven.

2 Een door partijen voor echt erkende en ten bewijze daarvan door haar gewaarmerkte kaart van het uit te geven goed, gelijk het is gelegen in het bouwblok, in het 1ste lid, onder d, bedoeld, wordt aan de akte van uitgifte vastgehecht.

artikel 3

De Gemeente is bij de eerste uitgifte van het goed jegens den erfpachter tot vrijwaring gehouden in de gevallen en met de gevolgen, als in het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van den verkooper is bepaald.

artikel 4

1 Hij, die een aanvraag doet om onroerend goed in erfpacht te verkrijgen, stort, voordat het desbetreffende voorstel in behandeling wordt genomen, in de gemeentekas een waarborgsom tot een bedrag van tweemaal de vermoedelijke jaarlijksche pachtsom.

2 Indien binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn geen overeenstemming is verkregen omtrent de, met inachtneming van de wettelijke voorschriften, op den grond te stichten bebouwing, is de helft van het bedrag, dat als jaarlijksche pachtsom zou worden gesteld, ten behoeve van de Gemeente verbeurd.

3 In afwijking van het bepaalde in het voorgaande lid kan de geheele waarborgsom worden teruggegeven, indien, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, omstandigheden aanwezig zijn, welke dit wettigen.

4 De waarborgsom zal ten behoeve van de Gemeente zijn verbeurd, indien de aanvrager, door Burgemeester en Wethouders opgeroepen om tot het verlijden der erfpachtsakte mede te werken, op die oproeping niet verschijnt of wel verklaart, tot die medewerking niet bereid te zijn.

5 Met uitzondering van de gevallen, hierboven bedoeld, wordt de gestorte som teruggegeven, bijaldien de erfpacht niet wordt verleend.

6 Heeft de aanvrager tot het verlijden der akte medegewerkt, dan strekt de waarborgsom ter voldoening van de pachtsom voor de eerste twee jaar.

7 Is in het besluit, waarbij tot de uitgifte werd besloten, de pachtsom per vierkanten meter bepaald en blijkt bij de kadastrale opmeting van het terrein, dat dit grooter of kleiner is dan aanvankelijk is aangenomen, dan moet het te weinig gestorte op eerste aanmaning van Burgemeester en Wethouders worden bijbetaald of zal het te veel betaalde teruggegeven worden.

artikel 5

Indien het erfpachtsrecht aan meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving der bepalingen, welke ingevolge de akte van uitgifte voor die erfpacht gelden.

artikel 6

1 De algemeene bepalingen, waaronder is uitgegeven, kunnen te allen tijde door den Gemeenteraad worden herzien.

2 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid tot stand gekomen, treden bouwbloksgewijze in werking en wel voor de eerste maal op het tijdstip, waarop een termijn van 75 jaar is verloopen, sinds het eerste terrein in dat bouwblok in voortdurende erfpacht werd uitgegeven en vervolgens telkenmale na een termijn van 50 jaar.

3 Ten minste vier jaar voor afloop van een termijn, als in het voorgaande lid bedoeld, wordt den erfpachter en den hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen – den laatsten aan het door hen ingevolge art. 1231 jo. art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie – kennis gegeven van de wijzigingen in de bepalingen, welke gedurende den volgenden termijn voor zijn recht van kracht zullen worden.

4 Ten aanzien van een erfpachter, aan wien een kennisgeving, als in het voorgaande lid bedoeld, niet is gedaan, wordt geacht in de bepalingen geen wijziging te zijn gebracht.

5 De jaarlijksche pachtsommen, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen

zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van de termijnen in het 2de lid van dit artikel bedoeld.

6 De herziening der pachtsommen geschiedt door deskundigen, die daarbij rekening zullen houden met de wijziging der bepalingen, opgenomen in de kennisgeving, bedoeld in het 3de lid van dit artikel; door de deskundigen zal van hun bevindingen een gemotiveerd proces-verbaal aan het Gemeentebestuur worden ingezonden.

7 De nieuwe pachtsommen worden vastgesteld op het cijfer, door de deskundigen als resultaat der herziening te bepalen.

8 Het bedrag der pachtsom, voor den eerstvolgenden termijn vastgesteld, wordt zoo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van den erfpachter en van de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door deze ingevolge art. 1231 jo. art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie.

9 De nieuwe pachtsommen treden in werking telkenmale bij den aanvang van de termijnen, bedoeld in het 2de lid van dit artikel.

artikel 7

1 Binnen 6 maanden na dagteekening der kennisgeving, bedoeld in het 8ste lid van art. 6, worden de wijzigingen in de pachtsom en in de bepalingen, gelijk deze voor den eerstvolgenden termijn zullen gelden, bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen notaris, geconstateerd.

2 Tot het opmaken dezer akte zal door den erfpachter medewerking worden verleend; de kosten dier akte zullen voor de helft door hem, voor de andere helft door de Gemeente worden gedragen.

artikel 8

1 De erfpachter is verplicht:

a. binnen den tijd, bij de akte van uitgifte bepaald, den grond te bebouwen en dezen nadien bebouwd te houden, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en overeenkomstig de teekeningen, welke eventueel in de akte bindend zijn verklaard;

b. bij lateren herbouw, vernieuwing, verbouw, slooping of stichting van opstallen, in acht te nemen de bovenbedoelde wettelijke voorschriften en teekeningen;

c. het niet door bebouwing en door bij die bebouwing behoorende schuren, tuinhuizen en dergelijke ingenomen gedeelte van den uitgegeven grond, binnen den onder a bedoelden termijn, als tuin aan te leggen en vervolgens als tuin aangelegd te houden, een en ander ten genoege van Burgemeester en Wethouders;

d. bijaldien het onder c bedoelde gedeelte van den uitgegeven grond in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling af te sluiten op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze;

e. den uitgegeven grond, voor zoover de afsluiting niet plaats heeft door gevelmuren, binnen den onder a bedoelden termijn, van den openbaren weg en van de overige belendingen af te sluiten en vervolgens daarvan afgesloten te houden;

f. de onder d en e bedoelde afsluitingen te vernieuwen, zoodra en voor zoover Burgemeester en Wethouders zulks noodig achten, en wel binnen een door hen te stellen termijn;

g. de overeenkomstig het bepaalde onder d en e gemaakte, alsmede de eventueel vernieuwde afsluitingen in goeden staat te onderhouden ten genoege van Burgemeester en Wethouders;

h. den uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen, ten genoege van Burgemeester en Wethouders, behoorlijk te onderhouden;

i. te gedoogen:

- dat aan hetgeen op den uitgegeven grond zich bevindt, worden aangebracht zoovele electrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren), als door Burgemeester en Wethouders noodig wordt geacht, met dien verstande, dat hieronder niet is begrepen het aanbrengen van telefoontorens;
- dat deze geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren) worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast;

j. al hetgeen ingevolge het bepaalde onder i van dit artikel is aangebracht, bevestigd te laten.

2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen der electrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren), zal door de Gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan den rechthebbende worden vergoed.

artikel 9

Het is den erfpachter niet geoorloofd:

a. in het gebruik van het goed en van de daarop te stichten opstallen verandering te brengen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalden tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;

b. in het op den grond gebouwde verandering te brengen, indien daardoor zou worden afgeweken van in de akte van uitgifte bindend verklaarde teekeningen, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van

Burgemeester en Wethouders;

c. de op den grond bij den aanvang van zijn recht aanwezige of daarop later gebouwde opstallen, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, te sloopen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, aan welke vergunning de door dat college noodig geachte voorwaarden kunnen worden verbonden;

d. op den grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalden tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;

e. aan of tegen de afsluiting langs den openbaren weg, alsmede binnen den afstand van 2 meter daarvan, doode voorwerpen, van welken aard ook, aan te brengen of te plaatsen, tenzij daarvoor, behalve de volgens wettelijke voorschriften eventueel vereischte vergunning, de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen;

f. het hem in erfpacht uitgegeven goed te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen zonder medewerking en voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, door wie alsdan de pachtsom zal worden vastgesteld, welke voor elk der gedeelten zal moeten worden voldaan.

artikel 10

1 De betaling der pachtsom geschiedt zonder eenige korting uit welken hoofde ook, bij vooruitbetaling in halfjaarlijksche termijnen, op de vervaldagen, in de akte van uitgifte te bepalen, en ter plaatse, door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen.

2 Alle rijks-, provinciale, gemeente- of waterschapslasten, alsmede alle andere lasten, welke op of ter zake van den eigendom van den grond worden geheven, komen ten laste van den erfpachter. De lasten, die de Gemeente voor den erfpachter mocht hebben betaald, komen in meerdering van den eerstvolgenden te betalen termijn der pachtsom en worden geacht daarmede één geheel uit te maken.

3 Heeft een betaling van het aan de Gemeente verschuldigde niet plaats gehad binnen 14 dagen na den vervaldag, dan zal een boete verschuldigd zijn ten bedrage van 1/2 % van den verschuldigden termijn. Deze boete zal voor elke volle maand, waarmede de betaling wordt uitgesteld na verloop van bedoelde veertien dagen, met 1/2 % van den verschuldigden termijn worden verhoogd.

artikel 11

De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle vergoeding van kosten, schade en interessen, waartoe zij, ingevolge het bepaalde bij art. 1405 van het Burgerlijk Wetboek, wegens de geheele of gedeeltelijke instorting van de, op den in erfpacht uitgegeven grond staande, opstallen mocht worden veroordeeld.

artikel 12

1 De erfpachter is verplicht, zich te onthouden van al datgene, wat:

a. ten gevolge kan hebben, dat derden op den grond en op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht;

b. een overgang van het erfpachtsrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het erfpachtscontract op dat erfpachtsrecht niet van toepassing zouden zijn.

2 Overdracht van het erfpachtsrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, splitsing van het erfpachtsrecht, inbreng in een vennootschap, alsmede scheiding van dat recht tusschen gezamenlijke rechthebbenden, moet bij authentieke akte geschieden.

3 Van overgang van het erfpachtsrecht, waaronder voor de toepassing dezer voorwaarden mede begrepen wordt overgang ten gevolge van inbreng in een vennootschap en van scheiding, wordt binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven onder overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang blijkt, alsmede van een behoorlijk ingevulde en onderteekende verklaring, opgemaakt volgens formulier A, behoorende bij deze bepalingen, en een authentiek afschrift, of uittreksel van den in de openbare registers overgeschreven titel, hetwelk ook de dagteekening, het deel en het nummer der overschrijving vermeldt.

4 Zoolang een kennisgeving, als bedoeld in het voorgaande lid, niet is gedaan, alsmede indien het voorschrift, vervat in het tweede lid, niet in acht is genomen, kan door den erfpachter aan het feit van den overgang geenerlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente worden ontleend.

artikel 13

1 Wanneer het erfpachtsrecht en/of de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zal door den hypotheekhouder het in de openbare registers ingeschreven borderel aan Burgemeester en Wethouders worden getoond, met overgifte van een authentiek afschrift der akte van hypotheekverleening, alsmede een afschrift van het borderel en een verklaring, opgemaakt volgens formulier B, behoorende bij deze bepalingen, waarbij de hypotheekhouder verzoekt, het te zijnen behoeve in de artt. 6, 3de en 8ste lid, 16, 4de en 8ste lid, 17, 3de en 4de lid, 23,2de lid, en 24 en, voor zoover hij eerste hypotheekhouder is, het in

art. 25 bepaalde te zijnen aanzien van toepassing te achten en zich verbindt, na beëindiging van het erfpachtsrecht het royement der hypotheek te bevorderen.

2 De in het voorgaande lid genoemde artikelen zullen niet van toepassing zijn ten opzichte van hypotheekhouders, door wie de in het vorige lid genoemde stukken niet zijn getoond en ingeleverd.

artikel 14

1 Aan het erfpachtsrecht kan een einde worden gemaakt op het tijdstip van afloop van een der termijnen, aangegeven in het 2de lid van art. 6:
   a. door opzegging van de zijde der Gemeente, indien de Gemeenteraad bij een besluit, ten minste 4 jaar vóór afloop van dien termijn te nemen, heeft beslist, dat aan het in erfpacht uitgegeven goed een andere bestemming zal worden gegeven of wijziging in den vorm, in de indeeling of in de soort der bebouwing van het goed gewenscht is;
   b. door opzegging van de zijde van den erfpachter, indien deze binnen 1 jaar na ontvangst der kennisgeving, bedoeld in het 3de lid van art. 6, ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, dat, met het oog op de wijziging der bepalingen, voortduring van het erfpachtsrecht door hem niet wordt gewenscht.

2 Bij gebreke van een kennisgeving van de zijde des erfpachters, als bedoeld in het vorige lid, onder b, zal het erfpachtsrecht worden geacht voort te duren onder de ter kennis van den erfpachter gebrachte bepalingen tegen een pachtsom, als zal worden vastgesteld ingevolge het 7de lid van art. 6.

3 Bij het doen eindigen van het recht, ingevolge het bepaalde in het 1ste lid van dit artikel, zal binnen 1 maand na afloop van den loopenden termijn het in erfpacht uitgegeven goed met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld.

artikel 15

1 Onverminderd het bepaalde in art. 14 kan aan het erfpachtsrecht te allen tijde bij raadsbesluit een einde worden gemaakt:
   a. indien de Gemeenteraad oordeelt, dat de Gemeente, voor een werk, dat volgens zijn besluit van algemeen nut is, de beschikking over het in erfpacht uitgegeven goed moet hebben;
   b. in het belang der volkshuisvesting, mits uit het daartoe te nemen besluit van den Gemeenteraad blijkt, dat het betreft verbetering van stadsgedeelten of verkrijging van de beschikking over ongebouwde of gebouwde eigendommen, ten einde uitvoering te kunnen geven aan een in het belang der volkshuisvesting vastgesteld bouwplan of aan een plan van uitbreiding.

2 Het raadsbesluit, bedoeld in den aanhef der eerste alinea van dit artikel, stelt den datum vast, waarop het in erfpacht uitgegeven goed met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moet worden gesteld. Tusschen laatstbedoelden datum en de dagteekening van het raadsbesluit, zal ten minste een termijn van 6 maanden moeten liggen.

artikel 16

1 Onverminderd de bijzondere straffen, gesteld op niet-voldoening aan een der bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, kan het erfpachtsrecht bij besluit van den Gemeenteraad worden vervallen verklaard:
   a. indien de erfpachter gedurende een tijdsverloop van 6 maanden – of zoolang de bebouwing niet voltooid is, met inachtneming van de voorschriften en overeenkomstig de teekeningen, in art. 8, onder a, vermeld, gedurende een tijdsverloop van 1 maand – in gebreke is gebleven, het door hem ter zake van de erfpacht verschuldigde te voldoen, en hij tot betaling bij deurwaarders-exploit is aangemaand;
   b. indien de erfpachter, na bij deurwaarders-exploit te zijn aangemaand, nalatig blijft:
      1° den grond, indien deze ter bebouwing is aangewezen, te bebouwen, met in achtneming van de wettelijke voorschriften en de bepalingen der akte;
      2° bij slooping of bij het geheel of gedeeltelijk te niet gaan van den opstal, dezen te herbouwen, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en de bepalingen der akte;
   c. ingeval een gebruik van den grond en den opstal in strijd met hetgeen voorgeschreven is, wordt voortgezet, niettegenstaande bij deurwaarders-exploit is aangezegd zoodanig gebruik te staken;
   d. indien het erfpachtsrecht is gesplitst zonder inachtneming van het bepaalde in art. 9, onder f, en op die splitsing goedkeuring niet alsnog wordt verkregen, nadat de overtreding van genoemd voorschrift bij deurwaarders-exploit aan den erfpachter is aangezegd;
   e. indien overgang van het erfpachtsrecht heeft ten gevolge gehad, dat de bepalingen van het erfpachtscontract niet op het erfpachtsrecht van toepassing zijn en deze na een aan den erfpachter bij deurwaarders-exploit beteekende sommatie daarop niet alsnog van toepassing zijn verklaard.

2 De exploiten, bedoeld in het voorgaande lid, geschieden op kosten van den erfpachter, tenzij de erfpachter bij het verzet, bedoeld in het 5de lid van dit artikel, in het gelijk wordt gesteld.

3 Een voordracht, strekkende tot vervallenverklaring, zal aan den Gemeenteraad niet kunnen worden gedaan binnen een termijn van 3 maanden na beteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, onder a, b, c, d en e.

4 Van de beteekening van zoodanig exploit wordt binnen 8 dagen kennis gegeven aan de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door hen, ingevolge art. 1231 jo. art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen domicilie.

5 Tegen zoodanig exploit kan de erfpachter binnen 14 dagen schriftelijk bij Burgemeester en Wethouders in verzet komen. Dit verzet houdt in de gronden, waarop het steunt.

6 Burgemeester en Wethouders lokken op dit verzet een voor partijen bindend advies van deskundigen uit. Wordt daarbij de erfpachter in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van drie maanden, bedoeld in het 3de lid van dit artikel, te loopen van den dag, waarop het advies ter kennis van den erfpachter is gebracht.

7 De voordracht, in het 3de lid van dit artikel bedoeld, wordt door den Gemeenteraad in behandeling genomen binnen twee maanden, nadat deze bij hem is ingekomen.

8 Indien de grond van de voorgenomen vervallenverklaring door den erfpachter, door een der ingeschreven hypotheekhouders of door derden wordt weggenomen vóór den dag, voorafgaande aan dien, waarop door den Raad de voordracht in behandeling wordt genomen, en tevens zijn voldaan de kosten van de exploiten, en die, welke zijn verbonden aan het uitbrengen van een advies door deskundigen, zal hiervan door Burgemeester en Wethouders worden kennis gegeven aan den Gemeenteraad, door wien de in het 3de lid van dit artikel bedoelde voordracht alsdan buiten verdere behandeling zal worden gesteld.

9 Het raadsbesluit, waarbij de vervallenverklaring wordt uitgesproken, stelt den datum vast, waarop het goed en de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld en wordt geacht, volledig bewijs op te leveren van het bestaan van een der feiten, genoemd in het 1ste lid van dit artikel, alsmede van het vervuld zijn van alle formaliteiten ten deze gesteld, welke feiten ieder voor zich zullen gelden als ontbindende voorwaarde voor de erfpachtsovereenkomst.

artikel 17

1 Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel heeft de Gemeente te allen tijde het recht, in de gevallen in het 1ste lid van het voorgaande artikel onder a, b, c, d en e omschreven, de ontbinding der overeenkomst of de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht met of zonder schadevergoeding in rechte te vragen.

2 In het geval, in het voorgaande lid omschreven, is art. 1302, 4de lid, van het Burgerlijk Wetboek toepasselijk.

3 Een vordering tot ontbinding der overeenkomst of tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, zal niet kunnen worden ingesteld binnen een termijn van 3 maanden na beteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van art. 16, onder a, b, c, d en e, gedurende welken termijn de erfpachter van de bevoegdheid, hem toegekend in het 5de lid van art. 16, kan gebruik maken. De kosten van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van dat artikel, worden gedragen overeenkomstig de bepaling van het 2de lid van dat artikel, terwijl aan de hypotheekhouders, in het 4de lid van dat artikel bedoeld, een kennisgeving zal worden gedaan, als aldaar nader is omschreven.

4 De grond van de voorgenomen ontbinding of vervallenverklaring zal onder de in het 8ste lid van art. 16 gestelde bepalingen kunnen worden weggenomen tot op den dag, waarop het vonnis, strekkende tot ontbinding der overeenkomst of vervallenverklaring van het erfpachtsrecht in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, mits dan tevens aan de Gemeente alle kosten zullen zijn vergoed, welke deze, in verband met de inroeping van rechterlijke tusschenkomst, mocht hebben beloopen.

artikel 18

Indien het erfpachtsrecht op één der wijzen als bedoeld in de artt. 14, 15, 16 en 17 is geëindigd, zal de Gemeente daarvan aanteekening laten doen in de openbare registers.

artikel 19

1 Indien het erfpachtsrecht, ingevolge het bij art. 16 bedoelde besluit of ingevolge de bij art. 17 bedoelde rechterlijke uitspraak is geëindigd, zal de Gemeente naar haar keuze, in openbare veiling of bij publieke inschrijving een in alle opzichten gelijk recht op den grond en den opstal verkoopen, als door den erfpachter, wiens recht is geëindigd, daarop kon worden uitgeoefend en eindigende op hetzelfde tijdstip, als waarop diens recht zou zijn geëindigd.

2 Indien zich in openbare veiling of bij publieke inschrijving voor zoodanig recht geen kooper opdoet, zal de Gemeente van de verplichting tot hernieuwde uitgifte zijn ontheven zonder tot eenige uitkeering gehouden te zijn.

artikel 20

1 Bij het eindigen van het erfpachtsrecht in één der gevallen, bedoeld bij art. 14, 1ste lid, onder a en b, of 15, 1ste lid, onder a en b, wordt door deskundigen het bedrag vastgesteld van de waarde, welke de opstal vertegenwoordigt, waaronder te verstaan de gangbare verkoopwaarde van het perceel, verminderd met de waarde van den grond, met dien verstande, dat het bedrijf, hetwelk eventueel in dien opstal wordt uitgeoefend, niet van invloed op de taxatie zal zijn.

2 Bij de vaststelling van de waarde van den opstal wordt mede geen rekening gehouden met een nieuwbouw, verbouw of herbouw, welke heeft plaats gevonden, nadat ter kennis van den daarbij betrokken erfpachter is gebracht, dat bij besluit van den Gemeenteraad het voornemen is uitgesproken, ten aanzien van zijn recht gebruik te maken van de bevoegdheid, aan de Gemeente gegeven bij art. 14, 1ste lid, onder a, en tijdens den loopenden termijn ook werkelijk van die bevoegdheid wordt gebruik gemaakt, met dien verstande, dat zoodanig raadsbesluit nimmer de vergoeding voor een nieuwbouw, verbouw of herbouw zal kunnen uitsluiten, welke is verricht vóór het aanbreken van het laatste 10-jarig tijdvak van den voor het betrekkelijke bouwblok loopenden erfpachtstermijn.

artikel 21

1 Het bedrag, getaxeerd ingevolge het voorgaande artikel, wordt verminderd met al datgene, wat nog ter zake van de geëindigde erfpacht is verschuldigd, waaronder eventueel begrepen de kosten der exploiten, bedoeld in het 1ste lid van art. 16.

2 De opbrengst, te verkrijgen ingevolge het bepaalde bij art. 19, wordt door Burgemeester en Wethouders verminderd met hetgeen verschuldigd is wegens achterstalligen canon en daarop gevallen kosten, met alle kosten, verbonden aan den aldaar bedoelden verkoop, alsmede met de kosten, voorafgaande aan en in verband met de vervallenverklaring of gerechtelijke ontbinding der erfpachtsovereenkomst gemaakt.

artikel 22

Bij het eindigen van het erfpachtsrecht wordt door de Gemeente uitgekeerd:

a. in het geval, bedoeld bij art. 14, 1ste lid, onder a, het zuiver bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 20, 1ste lid jo art. 21, 1ste lid;
b. in het geval, bedoeld bij art. 14, 1ste lid, onder b, 80 % van het zuiver bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 20, 1ste lid jo art. 21, 1ste lid;
c. in de gevallen, bedoeld bij art. 15, 1ste lid, onder a en b, het zuiver bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 20, 1ste lid jo art. 21, 1ste lid, vermeerderd met 10 %;
d. in het geval, bedoeld bij de artt. 16 en 17, het zuiver bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 21, 2de lid.

artikel 23

1 De uitkeering, bedoeld in art. 22, geschiedt onder voorbehoud nochtans van het bepaalde in het 2de lid van dit artikel, tegen volledige kwijting aan den erfpachter, wiens recht is geëindigd.

2 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheken zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de uitkeering, bedoeld in art. 22, tot een bedrag, als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeeling van den koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

3 Geen betaling, als in dit artikel bedoeld, zal geschieden, alvorens het terrein en de opstallen geheel vrij ter beschikking van de Gemeente zijn gesteld.

artikel 24

1 Indien de Gemeente, uitgezonderd in de gevallen bij de artt. 14, 15, 16 en 17 voorzien, tot een overeenkomst medewerkt, of een rechtshandeling verricht, waardoor het erfpachtsrecht ten nadeele van hypotheekhouders eindigt, is zij tegenover dezen gehouden tot vergoeding van de kosten, schaden en interessen, voortspruitende uit het eindigen van het erfpachtsrecht.

2 De Gemeente is tot bedoelde vergoeding eveneens gehouden, indien zij een erfstelling of legaat, waarin een door haar verleend erfpachtsrecht begrepen is, niet verwerpt.

artikel 25

Slechts bij onderlinge overeenstemming tusschen Gemeente en erfpachter, alsmede den eerst ingeschreven hypotheekhouder, waarvan schriftelijk moet blijken, zal:

a. een wijziging in de algemeene bepalingen in werking kunnen treden zonder inachtneming van den termijn, bedoeld in het 2de lid van art. 6;
b. een herziening der erfpachtsom kunnen geschieden zonder tusschenkomst van deskundigen en in werking treden zonder inachtneming van den termijn, bedoeld in het 9de lid van art. 6;
c. een taxatie van de waarde van den opstal, als nader omschreven in art. 20, kunnen geschieden zonder tusschenkomst van deskundigen;
d. een wijziging kunnen worden gebracht in de algemeene en bijzondere bepalingen, welke bij de uitgifte onderscheidenlijk toepasselijk zijn verklaard en gesteld.

artikel 26

1 Zoo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

2 De aanwijzing van deskundigen geschiedt op aanzegging van Burgemeester en Wethouders, zoo mogelijk in eenstemmigheid tusschen Burgemeester en Wethouders eenerzijds en den erfpachter, ten behoeve van wiens goed de aanwijzing plaats vindt, anderzijds.

3 Indien, ter zake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen één maand na dagteekening van de aanzegging, bedoeld in het vorige lid, zal binnen 6 weken na genoemde dagteekening één deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

4 De beide aldus aangewezenen zullen binnen drie maanden na dagteekening van de aanzegging, in het 2de lid van dit artikel genoemd, een derden deskundige hebben aan te wijzen.

5 De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente wordt schriftelijk ter kennis gebracht van den erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door den erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van den derden deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan de Gemeente en aan den erfpachter.

6 Indien binnen den termijn, gesteld in het 3de lid van dit artikel door den erfpachter de aanwijzing van den deskundige niet schriftelijk ter kennis van de Gemeente is gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van den derden deskundige, zoo spoedig mogelijk door den Gemeenteraad.

7 Indien binnen den termijn, gesteld in het 4de lid van dit artikel, de aanwijzing van den derden deskundige niet ter kennis is gebracht overeenkomstig de laatste zinsnede van het 5de lid van dit artikel, geschiedt de aanwijzing van den derden deskundige zoo spoedig mogelijk door den Gemeenteraad.

8 Het advies der deskundigen moet ter kennis van partijen worden gebracht binnen twee maanden na de aanwijzing van den derden deskundige.

9 Zoo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid niet is voldaan, worden zoo spoedig mogelijk na afloop van den aldaar gestelden termijn door den Raad drie nieuwe deskundigen benoemd.

10 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden gedragen:
   1 voor de helft door de Gemeente en voor de andere helft door den erfpachter, in de gevallen bedoeld in art. 6, 6de lid, en art. 20.
   2 ingevolge een daartoe strekkend advies van die deskundigen, welke zullen beslissen volgens het beginsel „op kosten van ongelijk", in het geval, bedoeld in art. 16, 6de lid.

11 Indien een aanwijzing van deskundigen wordt vereischt tot beoordeeling van feiten of omstandigheden, welke meer erfpachters, wier goederen in één bouwblok zijn gelegen, gezamenlijk betreffen, zullen deze erfpachters door Burgemeester en Wethouders worden opgeroepen ten einde hun medewerking te verleenen tot de benoeming van een deskundige van de zijde dier erfpachters.

12 De wijze, waarop in het bij het voorgaande lid van dit artikel bedoelde geval de medewerking wordt verleend en de benoeming, alsmede de verdeeling der kosten, geschieden, wordt door Burgemeester en Wethouders geregeld bij besluit, hetwelk in het Gemeenteblad zal worden geplaatst.

artikel 27

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse der akte van uitgifte kunnen doen bewerkstelligen.

artikel 28

Voor zooveel in de bepalingen, waaronder een erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de Gemeente nimmer tot eenige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de erfpachter steeds in gebreke zijn enkel door het verloop van den termijn.

artikel 29

1 Zoo dikwijls volgens de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, stukken aan Burgemeester en Wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.

2 Indien zoodanig bewijs van ontvangst niet kan worden getoond, zal aan de Gemeente de inlevering van stukken niet kunnen worden tegengeworpen.

3 In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze bepalingen behoorende formulieren toestaan.

artikel 30

1 Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke den erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij hij de erfpachter is, aan wien oorspronkelijk het erfpachtsrecht door de Gemeente is verleend, hetzij hij deze krachtens algemeenen of bijzonderen titel in dat recht is opgevolgd, een door Burgemeester en Wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van twintig maal het bedrag van den canon ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen één maand na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

2 Een boete, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, kan door Burgemeester en Wethouders kwijtgescholden, of indien deze reeds is betaald, gerestitueerd worden, indien daarvoor naar hun meening reden aanwezig is.

3 Tegen de oplegging eener boete, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, kan de erfpachter in beroep komen bij den Gemeenteraad. De Gemeenteraad is bevoegd, bij zijn beslissing op dit beroep, wijziging te brengen in het bedrag der opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van één maand, gesteld in het 1ste lid van dit artikel, te loopen van den dag der beslissing door den Gemeenteraad af.

artikel 31

Voor zoveel in de bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, aan Burgemeester en Wethouders eenige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht der Gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zoover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

artikel 32

Ter zake van de erfpacht moet door den erfpachter bij de akte van uitgifte domicilie worden gekozen binnen de gemeente Amsterdam. Het staat den erfpachter steeds vrij, in de plaats van een vroeger gekozen domicilie een ander binnen de gemeente Amsterdam te kiezen, mits hiervan aan de Gemeente worde kennis gegeven bij deurwaarders-exploit.

artikel 33

Alle kosten en rechten, vallende op een uitgifte of een splitsing van een erfpachtsrecht, waaronder begrepen die van het aan de Gemeente te verstrekken, op zegel gestelde afschrift der akte, en alle kosten en rechten der kadastrale opmeting van het onroerend goed, zullen door den erfpachter worden gedragen.

Gemeente Amsterdam

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR VOORTDURENDE ERFPACHT 1934

FORMULIER A*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

verklaart / verklaren, het erfpachtsrecht dat ....., verleend op een onverdeeld gedeelte in het erfpachtsrecht het onroerend goed, bij het kadaster bekend als gemeente ....., Sectie ....., N°. ....., aan ..... door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den ..... voor den Notaris ..... en overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ..... deel ....., N°. ....., ten aanzien van welk recht ingevolge art. 7 der Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht, gelijk deze zijn vastgesteld bij besluit van den Gemeenteraad, van 12 December 1934, een akte van wijziging is opgemaakt den ..... voor Notaris ..... overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ....., in deel ....., N°. ....., uit krachte van: (omschrijving van den titel)

.....

.....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ....., in deel ....., N°. .....,

is overgegaan op hem / hen ondergeteekende(n) onder dezelfde bepalingen, als daarop ten tijde van den overgang ingevolge de bepalingen van de akte van uitgifte van toepassing waren, zoodat alle rechten en verplichtingen, welke uit de gemelde akte van uitgifte voor den erfpachter voortvloeien, sedert den .....

komen ten bate en ten laste van hem / hen ondergeteekende(n).

Amsterdam, den .....

* Behoort bij art.12 der Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht. .

Gemeente Amsterdam

FORMULIER B*

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR VOORTDURENDE ERFPACHT 1934

De ondergeteekende(n)

.....

(naam, beroep, woonplaats)

uit kracht der akte van hypotheekverleening, verleden den .....,

voor den Notaris .....,

ingeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, den ....., deel ....., No. .....,

houder(s) van een hypotheek op het recht van erfpacht, verleend door

de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den .....

voor den Notaris .....

aan ....., op het onroerend goed, bij het Kadaster

bekend als gemeente ....., Sectie ....., No. .....,

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, den ....., No. ....., ten aanzien

van welk recht ingevolge art. 7 der Algemeene bepalingen voor voort-

durende erfpacht, vastgesteld bij besluit van den Gemeenteraad van 12

December 1934, een akte van wijziging is opgemaakt den .....,

voor den Notaris ....., overschreven

ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam,

den ....., in deel ....., No. .....,

en op de op dat goed staande

opstallen, verzoekt / verzoeken onder overlegging der stukken, genoemd in

art. 13, de bedingen ten gehoeve van hypotheekhouders vervat in de

artt. 6, 3de en 8ste lid, 16, 4de en 8ste lid, 17, 3de en 4de lid, 23, 2de lid

en 24 en, voorzoover hij eerste hypotheekhouder is, 25 der Algemeene

bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld bij besluit van den

Gemeenteraad van 12 December 1934 te zijnen(hunnen) aanzien van toe-

passing te achten.

Hij verbindt / Zij verbinden zich om, in geval van doorhaling van een inschrijving

daarvan kennis te geven aan het Gemeentebestuur.

Hij verbindt / Zij verbinden zich om, indien het erfpachtsrecht zal zijn geëindigd

en daarvan aanteekening is gedaan in de openbare registers, onverwijld

te bevorderen, dat de hypothecaire inschrijving wordt doorgehaald.

Amsterdam, den .....

* Behoort bij art. 13 der Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht.

Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915

Deze Algemeene bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 8 december 1915 nummer 1271 en gehecht aan de notariële akten van depot en met die akten overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op tien maart negentienhonderdzestien in deel 2093 nummer 17, gewijzigd en aangevuld bij Raadsbesluiten van 26 maart 1924 nummer 183, overgeschreven op 10 oktober negentienhondervierentwintig in deel 2501 nummer 120 en van 1 juni 1927 nummer 452, overgeschreven op zeven juni negentienhonderdzevenentwintig in deel 262 nummer 96.

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR VOORTDURENDE ERFPACHT 1915

artikel 1 - Aard van het recht

Het onroerend goed wordt in voortdurende erfpacht uitgegeven.

artikel 2 - Akte van uitgifte

(1ste lid) De uitgifte geschiedt bij notarieele akte ingevolge een daartoe strekkend besluit van den Gemeenteraad, hetwelk aangeeft:

a. de bestemming van het goed en den eventueel daarop te stichten opstal;
b. de jaarlijksche pachtsom;
c. de algemeene alsmede de bijzondere bepalingen, waartoe de uitgifte aanleiding geeft;
d. de grenzen van het bouwblok, waarin het uit te geven goed is gelegen;
e. en datum, waarop het eerste terrein in dat bouwblok gelegen, werd uitgegeven.

(2de lid) De Gemeente is bij de eerste uitgifte van het goed jegens den erfpachter tot vrijwaring gehouden in de gevallen en met de gevolgen als in het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van den verkooper is bepaald.

(3de lid) Een door partijen voor echt erkende en ten bewijze daarvan door haar geteekende kaart van het uit te geven goed, gelijk het is gelegen in het bouwblok in het 1ste lid, sub d, bedoeld, wordt aan de akte van uitgifte vastgehecht.

artikel 3 - Waarborgsom

(1ste lid) Hij, die een aanvraag doet, om onroerend goed in erfpacht te bekomen, stort, alvorens Burgemeester en Wethouders de voordracht bij den Gemeenteraad indienen, in de gemeentekas een waarborgsom, waarvan het bedrag door Burgemeester en Wethouders bepaald wordt op éénmaal of tweemaal de jaarlijksche pachtsom, zooals deze voor dien grond in overeenstemming tusschen Burgemeester en Wethouders eenerzijds en den aanvrager anderzijds is vastgesteld.

(2de lid) De gestorte som zal ten behoeve van de Gemeente zijn verbeurd, indien de aanvrager, door Burgemeester en Wethouders opgeroepen, om tot het verlijden der erfpachtsakte mede te werken, op die oproeping niet verschijnt of wel verklaart, tot die medewerking niet bereid te zijn.

(3de lid) Met uitzondering van het geval, bedoeld in het vorige lid, wordt de gestorte som teruggegeven bijaldien de erfpacht niet wordt verleend.

(4de lid) Heeft de aanvrager tot het verlijden der akte medegewerkt, dan strekt de gestorte som ter voldoening van de pachtsom voor het eerste jaar of voor de eerste twee jaren, naar gelang één- of tweemaal het bedrag van de jaarlijksche pachtsom als waarborg is gestort.

(5de lid) Is in het raadsbesluit, waarbij tot de uitgifte werd besloten, de pachtsom per vierkanten meter bepaald en blijkt bij de kadastrale opmeting van het terrein, dat dit grooter of kleiner is dan ingevolge de overeenstemming in het 1ste lid bedoeld is aangenomen, dan moet het te weinig gestorte op eerste aanmaning van Burgemeester en Wethouders worden bijbetaald of zal het te veel betaalde teruggegeven worden.

artikel 4 - Hoofdelijke aansprakelijkheid van gezamenlijke erfpachters

Indien het erfpachtsrecht aan meerdere personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving der bepalingen, welke ingevolge de akte van uitgifte voor die erfpacht gelden.

artikel 5 - Wijziging der algemeene bepalingen en haar inwerkingtreding

(1ste lid) De algemeene bepalingen, waaronder is uitgegeven, kunnen ten allen tijde door den Gemeenteraad worden herzien.

(2de lid) Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid tot stand gekomen, treden bouwbloksgewijze in werking en wel voor de eerste maal op het tijdstip, waarop een termijn van 75 jaar is verloopen, sinds het eerste terrein in dat bouwblok in voortdurende erfpacht werd uitgegeven en vervolgens telkenmale na een termijn van 50 jaar.

(3de lid) Ten minste vier jaar voor afloop van een termijn, als in het voorgaande lid bedoeld, wordt den erfpachter en den hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen – den laatsten aan het door hen ingevolge art. 1231 jo. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie – kennis gegeven van de wijzigingen in de bepalingen, welke gedurende den volgenden termijn voor zijn recht van kracht zullen worden.

(4de lid) Ten aanzien van een erfpachter, aan wien een kennisgeving, als in het voorgaande lid bedoeld, niet is gedaan, wordt geacht in de bepalingen geen wijziging te zijn gebracht.

artikel 6 - Wijziging der pachtsommen en haar inwerkingtreding

(1ste lid) De jaarlijksche pachtsommen, waarvoor de terreinen in één bouwblok gelegen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van de termijnen in het 2de lid van art. 5 bedoeld.

(2de lid) De herziening der pachtsommen geschiedt door deskundigen, welke daarbij rekening zullen houden met de wijziging der bepalingen, opgenomen in de kennisgeving, bedoeld in het 3de lid van art. 5; door de deskundigen zal van hun bevindingen een gemotiveerd proces-verbaal aan het Gemeentebestuur worden ingezonden.

(3de lid) De nieuwe pachtsommen worden vastgesteld op het cijfer, door de deskundigen als resultaat der herziening te bepalen.

(4de lid) Het bedrag der pachtsom, voor den eerstvolgenden termijn vastgesteld, wordt zoo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van den erfpachter en van den hypotheekhouder op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door deze ingevolge art. 1231 jo. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie.

(5de lid) De nieuwe pachtsommen treden in werking telkenmale bij den aanvang van de termijnen, bedoeld in het 2de lid van art. 5.

artikel 7 - Notarieele akte van wijziging bij den aanvang van een nieuwen termijn

(1ste lid) Binnen 6 maanden na dagteekening der kennisgeving, bedoeld in het 4de lid van art. 6 worden de wijzigingen in de pachtsom en in de bepalingen, gelijk deze voor den eerstvolgenden termijn zullen gelden, bij notarieele akte geconstateerd.

(2de lid) Tot het opmaken dezer akte zal door den erfpachter medewerking worden verleend; de kosten dier akte zullen voor de helft door hem, voor de andere helft door de Gemeente worden gedragen.

Verplichtingen van den erfpachter

artikel 8

(1ste lid) De erfpachter is verplicht:

a. binnen den tijd, bij de akte van uitgifte bepaald, den grond te bebouwen en dezen nadien bebouwd te houden, met inachtneming zoowel van de wettelijke voorschriften als van de bepalingen, welke bij de uitgifte omtrent de wijze van bebouwing mochten zijn gemaakt;

b. bij lateren herbouw, vernieuwing, verbouw, slooping of stichting van opstallen, in acht te nemen hetgeen in dit artikel sub a ter inachtneming is voorgeschreven;

c. den uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders,behoorlijk te onderhouden;

d. het onbebouwd blijvend gedeelte van den uitgegeven grond, voor zijn rekening en ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, af te scheiden en afgescheiden te houden van de belendingen;

e. te gedoogen:
   - dat aan hetgeen op de terreinen zich bevindt worden aangebracht zoveele electrische geleidingen, draden isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren), als door Burgemeester en Wethouders wordt noodig geacht, met dien verstande, dat hieronder niet is begrepen het aanbrengen van telefoontorens;
   - dat deze geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren) worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast;

f. al hetgeen ingevolge het bepaalde sub e van dit artikel is aangebracht, bevestigd te laten.

(2de lid) Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen der electrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren), zal door de Gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan den rechthebbende worden vergoed.

artikel 9

Het is den erfpachter niet veroorloofd:

a. de bestemming van den grond en van den daarop te stichten opstal te veranderen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalden tijd of tot wederopzeggens toe kan worden verleend;

b. de op den grond bij den aanvang van zijn recht aanwezige of daarop later gebouwde opstallen, hetzij geheel hetzij gedeeltelijk, te sloopen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, aan welke vergunning de door dat college noodig geachte voorwaarden kunnen worden verbonden;

c. op den grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd

eenigerlei inrichting op te richten of bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, gevaar, schade of hinder te duchten is, behoudens bijzondere voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalden tijd of tot wederopzeggens toe kan worden verleend;

d. het hem in erfpacht uitgegeven goed te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen zonder medewerking en voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, door wie alsdan de pachtsommen zullen worden vastgesteld, welke voor ieder der gedeelten zullen moeten worden voldaan.

artikel 10 - Betaling der pachtsom

(1ste lid) Met inachtneming van het bepaalde in het 4de lid van art. 3, geschiedt de betaling der pachtsom zonder eenige korting uit welken hoofde ook, bij vooruitbetaling in halfjaarlijksche termijnen, op de vervaldagen in de akte van uitgifte te bepalen en ter plaatse, door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen.

(2de lid) Alle rijks-, provinciale-, gemeente of waterschapslasten, alsmede alle andere lasten, welke op of ter zake van den eigendom van den grond worden geheven, komen ten laste van den erfpachter. De lasten, die de Gemeente voor den erfpachter mocht hebben betaald, komen in meerdering van den eerstvolgenden te betalen termijn der pachtsom en worden geacht daarmede een geheel uit te maken.

(3de lid) Heeft een betaling van het der Gemeente verschuldigde niet plaats gehad binnen 14 dagen na den vervaldag, dan zal eene boete verschuldigd zijn ten bedrage van 1/2 % van den verschuldigden termijn.

(4de lid) Deze boete zal voor elke geheel verloopen periode van 14 dagen, waarmede de verschuldigde betaling wordt uitgesteld na afloop van den termijn, gesteld in het voorgaande lid, met 1/4 % van den verschuldigden termijn worden verhoogd.

artikel 11 - Vrijwaring

De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle vergoeding van kosten, schade en interessen, waartoe zij, ingevolge het bepaalde bij art. 1405 van het Burgerlijk Wetboek, wegens de geheele of gedeeltelijke instorting van de, op den in erfpacht uitgegeven grond staande opstallen, mocht worden veroordeeld.

artikel 12 - Overgang van het erfpachtsrecht

(1ste lid) De erfpachter is verplicht zich te onthouden van al datgene, hetwelk een overgang van het erfpachtsrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het erfpachtscontract op dat erfpachtsrecht niet van toepassing zouden zijn.

(2de lid) Overdracht van het erfpachtsrecht, in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, splitsing van het erfpachtsrecht, alsmede scheiding van dat recht tusschen gezamenlijk rechthebbenden zal bij authentieke akte moeten geschieden.

(3de lid) Van overgang van het erfpachtsrecht wordt binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven onder overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang blijkt, alsmede van een behoorlijk ingevulde en onderteekende verklaring, opgemaakt volgens formulier A, behoorende bij deze bepalingen en een authentiek afschrift of uittreksel van den in de openbare registers overgeschreven titel, hetwelk ook de dagteekening, het deel en het nummer der overschrijving vermeldt.

(4de lid) Zoolang een kennisgeving, als bedoeld in het voorgaande lid, niet is gedaan, alsmede indien het voorschrift, vervat in het tweede lid, niet in acht is genomen, kan doorden erfpachter aan het feit van den overgang geenerlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente worden ontleend.

artikel 13 - Hypotheken

(1ste lid) Wanneer het erfpachtsrecht en/of de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zal door den hypotheekhouder het in de openbare registers ingeschreven borderel aan Burgemeesters en Wethouders worden vertoond, met overgifte van een authentiek afschrift der akte van hypotheekverleening, alsmede een afschrift van het borderel en een verklaring, opgemaakt volgens formulier B, behoorende bij deze bepalingen, waarbij de hypotheekhouder verzoekt het te zijnen behoeve in de artt. 5, 3de lid, 6, 4de lid, 16, 4de en 8ste lid, 17, 3de lid, 22, 2de lid, 23 en, voor zoover hij eerste hypotheekhouder is, van het in art. 24 bepaalde te zijnen aanzien van toepassing te achten.

(2de lid) De in het voorgaande lid genoemde artikelen zullen niet van toepassing zijn ten opzichte van hypotheekhouders, door wie geen vertooning en inlevering is gedaan van de in het vorige lid genoemde stukken.

artikel 14 - Doen eindigen van het recht, te allen tijde

(1ste lid) Onverminderd het bepaalde in art. 16 kan aan het erfpachtsrecht ten allen tijde bij raadsbesluit een einde worden gemaakt:

a. indien de Gemeenteraad oordeelt, voor een werk, dat volgens zijn besluit van algemeen nut is, de beschikking over het in erfpacht uitgegeven goed te moeten hebben;

b. in het belang der volkshuisvesting, mits uit het daartoe te nemen besluit van den Gemeenteraad blijkt, dat het betreft verbetering van stadsgedeelten of verkrijging van de beschikking over ongebouwde of gebouwde eigendommen, ten einde uitvoering te kunnen geven aan een in het belang der volkshuisvesting vastgesteld bouwplan of aan een plan van uitbreiding.

(2de lid) Het raadsbesluit, bedoeld in den aanhef der eerste alinea van dit artikel, stelt den datum vast, waarop het in erfpacht uitgegeven goed met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moet worden gesteld. Tusschen laatstbedoelden datum en de dagteekening van het raadsbesluit, zal ten minste een termijn van 6 maanden moeten liggen.

(3de lid) Indien een erfpachtsrecht ingevolge het bepaalde in dit artikel is geeindigd, zal de Gemeente daarvan aanteekening laten doen in de openbare registers.

artikel 15 - Doen eindigen van het recht, aan het einde van een termijn

(1ste lid) Aan het erfpachtsrecht kan een einde worden gemaakt op het tijdstip van afloop van een der termijnen, aangegeven in het 2de lid van art. 5:

a. door opzegging van de zijde der Gemeente: indien de Gemeenteraad bij een besluit, ten minste 4 jaar voor afloop van dien termijn te nemen, heeft beslist, dat aan het in erfpacht uitgegeven goed een andere bestemming zal worden gegeven of wijziging in den vorm, in de indeeling of in de soort der bebouwing van het goed gewenscht is;

b. door opzegging van de zijde des erfpachters: indien deze binnen 1 jaar na ontvangst der kennisgeving, bedoeld in het 3de lid van art. 5, ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, dat, met het oog op de wijziging der bepalingen, voortduring van het erfpachtsrecht door hem niet wordt gewenscht.

(2de lid) Bij gebreke van een kennisgeving van de zijde des erfpachters als bedoeld in het vorige lid, sub b, zal het erfpachtsrecht worden geacht voort te duren onder de ter kennis van den erfpachter gebrachte bepalingen tegen een pachtsom, als zal worden vastgesteld ingevolge het 3de lid van art. 6.

(3de lid) Bij het doen eindigen van het recht, ingevolge het bepaalde in het 1ste lid van dit artikel, zal binnen 1 maand na afloop van den loopenden termijn het in erfpacht uitgegeven goed met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld.

(4de lid) Indien een erfpachtsrecht ingevolge het bepaalde in dit artikel eindigt, zal de Gemeente daarvan aanteekening laten doen in de openbare registers.

artikel 16 - Vervallenverklaring

(1ste lid) Onverminderd de bijzondere straffen, gesteld op niet-voldoening aan een der bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, kan het erfpachtsrecht bij besluit van den Gemeenteraad worden vervallen verklaard:

a. indien de erfpachter gedurende een tijdsverloop van 6 maanden – of zoolang de bebouwing niet voltooid is met inachtneming van de voorschriften en bepalingen in art. 8, 1ste, sub a, vermeld gedurende een tijdsverloop van 1 maand – in gebreke is gebleven, het door hem ter zake van de erfpacht verschuldigde te voldoen, en hij tot betaling bij deurwaardersexploit is aangemaand;

b. indien de erfpachter, na bij deurwaarders-exploit te zijn aangemaand, nalatig blijft:

1° den grond, zoo deze ter bebouwing is aangewezen, te bebouwen,

2° bij slooping of bij het geheel of gedeeltelijk te niet gaan van den opstal, dezen te herbouwen;

c. ingeval een gebruik van den grond en den opstal in strijd met de voorgeschreven bestemming wordt voortgezet, niettegenstaande bij deurwaarders-exploit is aangezegd zoodanig gebruik te staken;

d. indien het erfpachtsrecht is gesplitst zonder inachtneming van het bepaalde in art. 9, sub d, en op die splitsing goedkeuring niet alsnog wordt verkregen, nadat de overtreding van genoemd voorschrift bij deurwaarders-exploit aan den erfpachter is aangezegd;

e. indien overgang van het erfpachtsrecht heeft ten gevolge gehad, dat de bepalingen van het erfpachtscontract niet op het erfpachtsrecht van toepassing zijn en deze na een aan den erfpachter bij deurwaarders-exploit beteekende sommatie daarop niet alsnog van toepassing zijn verklaard.

(2de lid) De exploiten, bedoeld in het voorgaande lid, geschieden op kosten van den erfpachter, tenzij de erfpachter bij het beroep, bedoeld in het 5de lid van dit artikel, in het gelijk wordt gesteld.

(3de lid) Een voordracht, strekkende tot vervallenverklaring, zal aan den Gemeenteraad niet kunnen worden gedaan binnen een termijn van 3 maanden na beteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, sub a, b, c, d, of e.

(4de lid) Van de beteekening van zoodanig exploit wordt binnen 8 dagen kennis gegeven aan de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door hen, ingevolge art. 1231 jo. 1234 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen domicilie.

(5de lid) Tegen zoodanig exploit kan de erfpachter binnen 14 dagen schriftelijk bij Burgemeester en Wethouders in verzet komen. Dit verzet houdt in de gronden, waarop het steunt.

(6de lid) Burgemeester en Wethouders lokken op dit verzet een voor partijen bindend advies van deskundigen uit. Wordt daarbij de erfpachter in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van drie maanden, bedoeld in het 3de lid van dit artikel, te loopen van den dag, waarop het advies ter kennis van den erfpachter is gebracht.

(7de lid) De voordracht, in het 3de lid van dit artikel bedoeld, wordt door den Gemeenteraad in behandeling genomen binnen twee maanden, nadat ze bij hem is ingekomen.

(8ste lid) Indien de grond van de voorgenomen vervallenverklaring door den erfpachter, door een der ingeschreven hypotheekhouders of door derden wordt weggenomen vóór den dag, voorafgaande aan dien, waarop door den Raad de voordracht in behandeling wordt genomen, en tevens zijn voldaan de kosten van de exploiten, en die, welke zijn verbonden aan het uitbrengen van een advies door deskundigen, zal hiervan door Burgemeester en Wethouders aan den Gemeenteraad worden kennis gegeven, door wien de in het 3de lid van dit artikel bedoelde voordracht alsdan buiten verdere behandeling zal worden gesteld.

(9de lid) Het raadsbesluit, waarbij de vervallenverklaring wordt uitgesproken, stelt den datum vast, waarop het goed en de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld en wordt geacht volledig bewijs op te leveren van het bestaan van een der feiten, genoemd in het 1ste lid van dit artikel, alsmede van het vervuld zijn van alle formaliteiten ten deze gesteld, welke feiten ieder voor zich zullen gelden als ontbindende voorwaarde voor de erfpachtsovereenkomst.

(10de lid) Indien een erfpachtsrecht ingevolge de bepalingen van dit artikel eindigt is de Gemeente bevoegd, van dat feit aanteekening te laten doen in de openbare registers, onder verwijzing naar het raadsbesluit, in het 1ste lid van dit artikel bedoeld.

artikel 17 - Rechterlijke tusschenkomst

(1ste lid) Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel heeft de Gemeente ten allen tijde het recht, in de gevallen in het 1ste lid van het voorgaande artikel sub a, b, c, d, of e omschreven, de ontbinding der overeenkomst of de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht met of zonder schadevergoeding in rechten te vragen.

(2de lid) In het geval, in het voorgaande lid omschreven, is art. 1302, 4de lid, van het Burgerlijk Wetboek toepasselijk.

(3de lid) Een vordering tot ontbinding der overeenkomst of tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, zal niet kunnen worden ingesteld binnen een termijn van 3 maanden na dagteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van art. 16 sub a, b, c, d, of e, gedurende welken termijn de erfpachter van de bevoegdheid, hem toegekend in het 5de lid van art. 16, kan gebruik maken. De kosten van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van dat artikel, worden gedragen overeenkomstig de bepaling van het 2de lid van dat artikel, terwijl aan de hypotheekhouders, in het 4de lid van dat artikel bedoeld, een kennisgeving zal worden gedaan, als aldaar nader is omschreven.

(4de lid) De grond van de voorgenomen vervallenverklaring zal onder de in het 8ste lid van art. 16 gestelde bepalingen kunnen worden weggenomen tot op den dag, waarop het vonnis, strekkende tot ontbinding der overeenkomst of vervallenverklaring van het erfpachtsrecht in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, mits dan tevens aan de Gemeente alle kosten zullen zijn vergoed, welke deze, in verband met de inroeping van rechterlijke tusschenkomst, mocht hebben beloopen.

(5de lid) De Gemeente zal bevoegd zijn, van het vonnis, strekkende tot ontbinding der overeenkomst of tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, aanteekening te laten doen in de openbare registers.

artikel 18 - Hernieuwde uitgifte van het recht na vervallenverklaring

(1ste lid) Indien het erfpachtsrecht, ingevolge het bij art. 16 bedoelde besluit of ingevolge de bij art. 17 bedoelde rechterlijke uitspraak is geëindigd, zal de Gemeente naar haar keuze, in openbare veiling of bij publieke inschrijving een in alle opzichten gelijk recht op den grond en den opstal verkoopen, als door den erfpachter, wiens recht is vervallen verklaard, daarop kon worden uitgeoefend en eindigende op hetzelfde

tijdstip, als waarop diens recht zou zijn geëindigd.

(2de lid) Indien zich in openbare veiling voor zoodanig recht geen kooper opdoet zal de Gemeente van de verplichting tot hernieuwde uitgifte zijn ontheven zonder tot eenige uitkeering gehouden te zijn.

Uitkeering door de Gemeente bij einde van het recht

artikel 19 - Taxatie der opstallen

Bij het eindigen van het erfpachtsrecht in een der gevallen, bedoeld bij art. 14, 1ste lid, sub a en b, of 15, 1ste lid, sub a en b, wordt door deskundigen het bedrag vastgesteld van de waarde, welke de opstal vertegenwoordigt, waaronder te verstaan de gangbare verkoopwaarde van het perceel, verminderd met de waarde van den grond, met dien verstande, dat het bedrijf, hetwelk eventueel in dien opstal wordt uitgeoefend, geenerlei invloed op de taxatie zal oefenen.

Bij de vaststelling van de waarde van den opstal wordt mede geen rekening gehouden met een nieuwbouw, verbouw, herbouw of stichting, welke heeft plaats gevonden nadat ter kennis van de daarbij betrokken erfpachters is gebracht, dat bij besluit van den Gemeenteraad het voornemen is uitgesproken ten aanzien van hun rechten gebruik te maken van de bevoegdheid, aan de Gemeente gegeven bij art. 15 1ste lid sub a, en tijdens den loopenden termijn ook werkelijk van die bevoegdheid wordt gebruik gemaakt, met dien verstande, dat zoodanig raadsbesluit nimmer de vergoeding voor een nieuwbouw, verbouw, herbouw of stichting zal kunnen uitsluiten, welke is verricht vóór het aanbreken van het laatste 10-jarige tijdvak van den voor het betrekkelijke bouwblok loopenden erfpachtstermijn.

artikel 20 - Bedrag der uitkeering

(1ste lid) Het bedrag, getaxeerd ingevolge het voorgaande artikel, wordt verminderd met al datgene, hetwelk nog ter zake van de geëindigde erfpacht is verschuldigd, waaronder eventueel begrepen de kosten der exploiten, bedoeld in het 1ste lid van art. 16.

(2de lid) De opbrengst, te verkrijgen ingevolge het bepaalde bij art. 18, wordt door Burgemeester en Wethouders verminderd met al datgene, hetwelk nog ter zake van de geëindigde erfpacht is verschuldigd, waaronder begrepen alle kosten, verbonden aan den aldaar bedoelden verkoop, alsmede de kosten, voorafgaande aan en in verband met de vervallenverklaring of gerechtelijke ontbinding der erfpachtsovereenkomst gemaakt.

artikel 21

Bij het eindigen van het erfpachtsrecht wordt door de Gemeente uitgekeerd:

a. in de gevallen, bedoeld bij art. 14, 1ste lid, sub a en b, het zuivere bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 20, 1ste lid, vermeerderd met 10 %; in het geval bedoeld bij art. 15, 1ste lid, sub a, het zuiver bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 20, 1ste lid;

c. in het geval, bedoeld bij art. 15, 1ste lid, sub b, 80 % van het zuiver bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 20, 1ste lid;

d. in het geval, bedoeld bij artt. 16 en 17, het zuiver bedrag berekend ingevolge het bepaalde bij art. 20, 2de lid.

artikel 22 - Uitbetaling der uitkeering

(1ste lid) De uitkeering, bedoeld in art. 21, geschiedt, onder voorbehoud nochtans van het bepaalde in het 2de lid van dit artikel, tegen volledige kwijting aan den erfpachter, wiens recht is geëindigd.

(2de lid) Wanneer het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de uitkeering, bedoeld in art. 21 tot een bedrag, als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeeling van den koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

(3de lid) Geen betaling, als in dit artikel bedoeld, zal geschieden, alvorens het terrein en de opstallen geheel vrij ter beschikking van de Gemeente zijn gesteld.

artikel 23 - Vermenging

Indien de Gemeente, uitgezonderd in de gevallen bij de artt. 14, 15, 16 en 17 voorzien, tot een overeenkomst medewerkt, of een rechtshandeling verricht, waardoor het erfpachtsrecht ten nadeele van hypotheekhouders eindigt, is zij tegenover dezen gehouden tot vergoeding van de kosten, schaden en interessen, voortspruitende uit het eindigen van het erfpachtsrecht.

De Gemeente is tot bedoelde vergoeding eveneens gehouden, indien zij een erfstelling of legaat, waarin een door haar verleend erfpachtsrecht begrepen is, niet verwerpt.

artikel 24 - Afwijking van de algemeene erfpachtsregelen bij onderling goedvinden

Slechts bij onderlinge overeenstemming tusschen Gemeente en erfpachter, alsmede den eerst ingeschreven hypotheekhouder, waarvan schriftelijk moet blijken, zal:

a. een wijziging in de algemeene bepalingen in werking kunnen treden zonder inachtneming van den termijn, bedoeld in het 2de lid van art. 5;
b. een herziening der erfpachtsom kunnen geschieden zonder tusschènkomst van deskundigen en in werking treden zonder inachtneming van den termijn, bedoeld in het 5de lid van art. 6;
c. een taxatie van de waarde van den opstal, als nader omschreven in art. 19, kunnen geschieden zonder tusschenkomst van deskundigen;
d. een wijziging kunnen worden gebracht in de bijzondere bepalingen, welke bij de uitgifte zijn gesteld.

artikel 25 - Deskundigen

(1ste lid) Zoo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

(2de lid) De aanwijzing van deskundigen geschiedt op aanzegging van Burgemeester en Wethouders, zoo mogelijk in eenstemmigheid tusschen Burgemeester en Wethouders eenerzijds en den erfpachter, ten behoeve van wiens goed de aanwijzing plaats vindt, anderzijds.

(3de lid) Indien, ter zake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen één maand na dagteekening van de aanzegging, bedoeld in het vorige lid, zal binnen 6 weken na genoemde dagteekening één deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

(4de lid) De beide aldus aangewezenen zullen binnen drie maanden na dagteekening van de aanzegging, in het 2de lid van dit artikel genoemd, een derden deskundige hebben aan te wijzen.

(5de lid) De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente wordt schriftelijk ter kennis gebracht van den erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door den erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van den derden deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan de Gemeente en aan den erfpachter.

(6de lid) Indien binnen den termijn, gesteld in het 3de lid van dit artikel, door den erfpachter de aanwijzing van den deskundige niet schriftelijk ter kennis van de Gemeente is gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van den derden deskundige, zoo spoedig mogelijk door den Gemeenteraad.

(7de lid) Indien binnen den termijn, gesteld in het 4de lid van dit artikel, de aanwijzing van den derden deskundige niet ter kennis is gebracht overeenkomstig de laatste zinsnede van het 5de lid van dit artikel, geschiedt de aanwijzing van den derden deskundige zoo spoedig mogelijk door den Gemeenteraad.

(8ste lid) Het advies der deskundigen moet ter kennis van partijen worden gebracht binnen twee maanden na de aanwijzing van den derden deskundige.

(9de lid) Zoo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid niet is voldaan, worden zoo spoedig mogelijk na afloop van den aldaar gestelden termijn door den Raad een drietal nieuwe deskundigen benoemd.

(10de lid) De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden gedragen: voor de helft door de Gemeente en voor de andere helft door den erfpachter, in de gevallen bedoeld in art. 6, 2de lid, en art. 19; ingevolge een daartoe strekkend advies van die deskundigen, welke zullen beslissen volgens het beginsel „op kosten van ongelijk", in het geval, bedoeld in art. 16, 6de lid.

(11de lid) Indien een aanwijzing van deskundigen wordt vereischt tot beoordeeling van feiten of omstandigheden, welke meerdere erfpachters, wier goederen in één bouwblok zijn gelegen, gezamenlijk betreffen, zullen deze erfpachters door Burgemeester en Wethouders worden opgeroepen ten einde hun medewerking te verleenen tot de benoeming van een deskundige van de zijde dier erfpachters.

(12de lid) De wijze, waarop in het bij het voorgaande lid van dit artikel bedoelde geval de medewerking wordt verleend en de benoeming geschiedt, wordt door Burgemeester en Wethouders geregeld bij besluit, hetwelk in het Gemeenteblad zal worden geplaatst.

artikel 26 - Executie

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse der akte van uitgifte kunnen doen bewerkstelligen.

artikel 27 - Nalatigheid

Voor zooveel in de bepalingen, waaronder een erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de Gemeente nimmer tot eenige ingebrekestelling of

gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de erfpachter steeds in gebreke zijn enkel door het verloop van den termijn.

artikel 28 - Inlevering van stukken

(1ste lid) Zoo dikwijls volgens de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, stukken aan Burgemeester en Wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.

(2de lid) Indien zoodanig bewijs van ontvangst niet kan worden vertoond, zal aan de Gemeente de inlevering van stukken niet kunnen worden tegengeworpen.

(3de lid) In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze bepalingen behoorende formulieren toestaan.

artikel 29 - Boete

(1ste lid) Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke den erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij hij de erfpachter is, aan wien oorspronkelijk het erfpachtsrecht door de Gemeente is verleend, hetzij hij dezen krachtens algemeenen of bijzonderen titel in dat recht is opgevolgd, een door Burgemeester en Wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van twintig malen het bedrag van den canon ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen één maand na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

(2de lid) Een boete, als in het 1ste lid bedoeld, kan door Burgemeester en Wethouders kwijtgescholden, of indien ze reeds is betaald, gerestitueerd worden, wanneer ter zake van dezelfde overtreding de vervallenverklaring van het recht wordt uitgesproken, hetzij door den Raad, hetzij door den rechter.

(3de lid) Tegen de oplegging eener boete, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, alsmede tegen een weigering van Burgemeester en Wethouders om een opgelegde boete kwijt te schelden in het geval, bedoeld bij het 2de lid van dat artikel, kan de erfpachter in beroep komen bij den Gemeenteraad. De Gemeenteraad is bevoegd, bij zijn beslissing op dit beroep, wijziging te brengen in het bedrag der opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van één maand, gesteld in het 1ste lid van dit artikel, te loopen van den dag der beslissing door den Gemeenteraad af.

artikel 30

Voor zooveel in de bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, aan Burgemeester en Wethouders eenige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht der Gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zoover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

artikel 31 - Domicilie

Ter zake van de erfpacht moet door den erfpachter bij de akte van uitgifte domicilie worden gekozen binnen de gemeente Amsterdam. Het staat den erfpachter altijd vrij in de plaats van een vroeger gekozen domicilie een ander binnen de gemeente Amsterdam te kiezen, mits hiervan aan de Gemeente worde kennis gegeven bij deurwaarders-exploit.

artikel 32 - Kosten der akte

(1ste lid) De akte van erfpachtsuitgifte, alsmede de akten, bedoeld in art. 7 1ste lid dezer bepalingen, zullen worden verleden ten overstaan van een van gemeentewege aan te wijzen notaris.

(2de lid) Alle kosten en rechten, op een uitgifte vallende, waaronder begrepen die van het aan de Gemeente te verstrekken, op zegel gestelde afschrift der erfpachtsakte en alle kosten en rechten der kadastrale opmeting van het onroerend goed zullen door den erfpachter worden gedragen.

Gemeente Amsterdam

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR VOORTDURENDE ERFPACHT 1915

FORMULIER A*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

verklaart het erfpachtsrecht
_____ dat _____, verleend op
verklaren, een onverdeeld gedeelte in het erfpachtsrecht

het onroerend goed bij het Kadaster der gemeente Amsterdam bekend

als Sectie ....., No. ....., aan .....

door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den .....

voor den Notaris .....

en overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, den ....., deel ....., No. .....,

ten aanzien van welk recht ingevolge art. 7 der Algemeene Erfpachts-

bepalingen, gelijk deze zijn vastgesteld bij besluit van den gemeente-

raad, dd. ..... 1915, een akte van wijziging is opgemaakt

den ..... voor notaris .....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam den ..... deel ....., No. .....,

uit krachte van: (omschrijving van den titel)

.....

.....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam, den ....., in deel ....., No. .....,

hem ondergeteekende
is overgegaan op _____ onder dezelfde bepalingen,
hen ondergeteekenden

als daarop ten tijde van den overgang ingevolge de bepalingen van de

akte van uitgifte van toepassing waren, zoodat alle rechten en verplichin-

gen, welke uit de gemelde akte van uitgifte voor den erfpachter

voortvloeien, sedert den .....

hem ondergeteekende.
komen ten bate en ten laste van _____
hen ondergeteekenden.

Amsterdam, den .....

* Behoort bij art. 12 der Algemeene Erfpachtsbepalingen.

Gemeente Amsterdam

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR VOORTDURENDE ERFPACHT 1915

FORMULIER B*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

uit kracht der akte van hypotheekverleening, verleden den .....,

voor den Notaris .....,

ingeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te

Amsterdam den ....., deel ....., No. .....,

houder(s) van een hypotheek op het recht van erfpacht, verleend door de

gemeente Amsterdam bij akte, verleden den .....,

voor den Notaris ....., aan .....,

op het onroerend goed bij het Kadaster der gemeente Amsterdam

bekend als Sectie ....., No. ....., overgeschreven

ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam der

....., ..., No. ....., ten aanzien van welk

recht ingevolge art. 7 der Algemeene Erfpachtsbepalingen, vastgesteld

bij besluit van den Gemeenteraad, dd. ..... 1915, een akte

van wijziging is opgemaakt den ....., voor den

Notaris ....., overgeschreven ten kantore van de

Hypotheken en het kadaster te Amsterdam den _____,

deel ....., No. ....., en op de op dat goed staande

verzoekt,

opstellen, _____ onder overlegging der stukken, genoemd in art. 13

verzoeken

de bedingen ten behoeve van Hypotheekhouders, vervat in de artt. 5,

3de lid, 6, 4de lid, 16, 4de en 8ste lid, 17, 3de lid, 22, 2de lid, 23 en, voor

zoover hij eerste hypotheekhouder is, 24 der genoemde Algemeene

Erfpachtsbepalingen te zijn/ hun aanzien van toepassing te achten.

* Behoort bij art. 13 der Algemeene Erfpachtsbepalingen.

Gemeente Amsterdam

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR VOORTDURENDE ERFPACHT 1915

FORMULIER A*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

verklaart / verklaren, het erfpachtsrecht ____ dat ____, verleend op een onverdeeld gedeelte in het erfpachtsrecht het onroerend goed, bij het kadaster der gemeente Amsterdam bekend als Sectie ....., No. ....., aan ..... door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den ..... voor den Notaris ..... en overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ....., deel ....., No. ....., welk erfpachtsrecht bij akte, verleden den ..... voor den Notaris ..... te ..... en overgeschreven ten voormelden hypotheekkantore den deel ....., No. ....., is gewijzigd van een tijdelijk in een voortdurend recht van erfpacht op den grondslag der Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld bij besluit van den Gemeenteraad van Amsterdam, dd. 8 December 1915, No. 1271, uit krachte van: (omschrijving van de titel)

.....

.....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ....., in deel ....., No. ....., is overgegaan op hem ondergeteekende / ____ / hen ondergeteekenden onder dezelfde bepalingen, als daarop ten tijde van den overgang ingevolge de bepalingen van de akte van uitgifte, zooals deze gewijzigd zijn bij bovenvermelde akte van den ..... van toepassing waren, zodat alle rechten en verplichtingen, welke uit de laatstgenoemde akte voor den erfpachter voortvloeien, sedert den ..... komen ten bate en ten laste van hem ondergeteekende. / ____ / hen ondergeteekenden.

Amsterdam, de .....

* Behoort bij art. 12 der Algemeene bepalingen voor voortdurende Erfpacht (geconverteerd erfpachtsrecht).

Gemeente Amsterdam

ALGEMEENE BEPALINGEN VOOR VOORTDURENDE ERFPACHT 1915

FORMULIER B*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

uit kracht der akte van hypotheekverleening, verleden den ..... voor den Notaris ....., ingeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ..... in deel ....., no. ....., houder(s) van een hypotheek op het recht van erfpacht, verleend door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den ....., voor Notaris te ..... overgeschreven ten gemelden hypotheekkantore den ..... in deel ....., No. ....., aan ..... op het onroerend goed, bij het kadaster der gemeente Amsterdam bekend als Sectie ....., nummer ..... welk erfpachtsrecht, bij akte verleden den ..... voor den Notaris ..... te ..... en overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam, den deel ....., No. ..... is gewijzigd van een tijdelijk in een voortdurend recht van erfpacht, op den grondslag der Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld bij besluit van den Gemeenteraad van Amsterdam van 8 December 1915, No. 1271. en op de op dat goed bestaande opstallen, verzoekt/verzoeken onder overlegging der stukken, genoemd in art. 13 de bedingen ten behoeve van Hypotheekhouders, vervat in de artt. 5, 3e lid, 6, 4e lid, 16, 4e en 8e lid, 17, 3e lid, 22, 2e lid, 23 en, voor zoover hij/zij eerste hypotheekhouder(s) is art.24 der genoemde Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht te zijn/hun aanzien van toepassing te achten.

* Behoort bij art. 13 der Algemeene bepalingen voor voortdurende Erfpacht (geconverteerd erfpachtsrecht).

Wijziging der boete, verschuldigd wegens niet-tijdige betaling der pachtsom voor Gemeentegronden, welke in voortdurende erfpacht zijn uitgegeven

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam brengen ter Algemeene kennis, dat de Gemeenteraad in zijn vergadering van 26 Maart 1924 heeft besloten: te bepalen, dat in afwijking van het daaromtrent bepaalde in art. 10 der Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door den Raad bij zijn besluit van 8 December 1915, No. 1271, van 1 Mei 1924 af, de boete, verschuldigd wegens niet-tijdige betaling der pachtsom, zal bedragen een half procent van den verschuldigden termijn, indien de betaling veertien dagen na den vervaldag niet heeft plaats gehad, en dat deze boete met een half procent van den verschuldigden termijn zal worden verhoogd voor elke volle maand, gerekend van het verloop dier veertien dagen, waarmede de betaling wordt uitgesteld.

Wijziging van de Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam brengen ter Algemene kennis, dat de Gemeenteraad in zijn vergadering van 1 juni 1927 heeft besloten:

I **de Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld bij raadsbesluit van 8 December 1915, No. 1271, en gewijzigd bij raadsbesluit van 26 Maart 1924, No. 183, te wijzigen als volgt:**

1e Het eerste lid van artikel 8 zal worden gelezen als volgt: (1ste lid). De erfpachter is verplicht:

a. binnen den tijd, bij de akte van uitgifte bepaald, den grond te bebouwen en dezen nadien bebouwd te houden, met inachtneming zoowel van de wettelijke voorschriften als van de bepalingen, welke bij de uitgifte omtrent de wijze van bebouwing mochten zijn gemaakt;

b. bij lateren herbouw, vernieuwing, verbouw, slooping of stichting van opstallen, in acht te nemen, hetgeen in dit artikel sub a ter inachtneming is voorgeschreven;

c. het niet door bebouwing ingenomen gedeelte van den uitgegeven grond, binnen den onder a bedoelden termijn, als tuin aan te leggen en vervolgens als tuin aangelegd te houden en als zoodanig in goeden staat te onderhouden, een en ander ten genoegen van Burgmeester en Wethouders;

d. bijaldien het onder c bedoelde gedeelte van den uitgegeven grond in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling af te sluiten op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze en volgens door hen vooraf in alle opzichten goedgekeurde plannen;

e. den uitgegeven grond, voor zoover de afsluiting niet plaats heeft door gevelmuren, binnen den onder a bedoelden termijn, van den openbaren weg en van de overige belendingen af te sluiten en vervolgens daarvan afgesloten te houden, een en ander op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze en volgens door hen vooraf in alle opzichten goedgekeurde plannen;

f. de onder d en e bedoelde afsluitingen te vernieuwen, zoodra en voor zoover Burgemeester en Wethouders zulks noodig achten, en wel binnen een door hen te stellen termijn en volgens door hen vooraf in alle opzichten goedgekeurde plannen;

g. de overeenkomstig het bepaalde onder d en e gemaakte alsmede de eventueel vernieuwde afsluitingen in goeden staat te onderhouden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders;

h. den uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, behoorlijk te onderhouden;

i. te gedoogen:

- dat aan hetgeen op den uitgegeven grond zich bevindt worden aangebracht zoovele electrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren), als door Burgemeester en Wethouders noodig wordt geacht, met dien verstande, dat hieronder niet is begrepen het aanbrengen van telefoontorens; dat deze geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren) worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast;

j. al hetgeen ingevolge het bepaalde onder i van dit artikel is aangebracht, bevestigd te laten;

2e tusschen de bepalingen onder a en b van art. 9 zal worden ingelascht de volgende bepaling:

b. in het op den grond gebouwde verandering te brengen, tenzij daarvoor, behalve de volgens wettelijke voorschriften vereischte vergunning, de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen;

3e tusschen de bepalingen onder c en d van art. 9 zal worden ingelascht de volgende bepaling:

e. aan of tegen de afsluiting langs den openbaren weg, bedoeld in art. 8 onder e, alsmede binnen den afstand van 2 M. daarvan, doode voorwerpen, van welken aard ook, aan te brengen of te plaatsen, tenzij daarvoor, behalve de volgens wettelijke voorschriften vereischte vergunning, de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen;

4e voor de letters b, c en d, geplaatst voor de bepalingen van art. 9, zullen worden gelezen de letters c, d en f;

II **te bepalen, dat de onder I vermelde wijzigingen in werking zullen treden op 1 Juni 1927.**

Voorwaarden waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven 1896

Voorwaarden waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 september 1896, nummer 525, voor zoveel nodig goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij hun besluit van 28 oktober 1896, nummer 29, en gehecht aan de notariële akten van depot en met die akten overgeschreven ten hypotheek-kantore te Amsterdam op 22 augustus achttienhonderdachtennegentig in deel 1631 nummer 117.

VOORWAARDEN WAAROP GRONDEN IN ERFPACHT KUNNEN WORDEN UITGEGEVEN 1896

De Gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 10 Maart 1915 besloten te bepalen, dat in afwijking van het daaromtrent bepaalde in art. 4 der voorwaarden, waarop gronden door de Gemeente in erfpacht kunnen worden uitgegeven, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 September 1896, No. 525, gerekend van 1 Augustus 1914 af de boete, verschuldigd wegens niet-tijdige betaling der erfpachtsom zal bedragen een half procent van de verschuldigde termijn, indien de betaling veertien dagen na de vervaldag niet heeft plaats gehad, welke boete met een half procent van de verschuldigde termijn zal worden verhoogd voor elke volle maand, gerekend van het verloop dier veertien dagen, waarmede de betaling wordt uitgesteld.

artikel 1 - Duur van het recht en bestemming van het goed

Het onroerend goed wordt tegen eene bij de akte van uitgifte te bepalen jaarlijksche pachtsom, in den regel voor een tijdvak van ten hoogste vijf en zeventig jaren, in erfpacht uitgegeven. De bestemming van den grond en van de daarop te stichten bebouwing, wordt in de akte van uitgifte bepaald. Zonder schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders mag die bestemmmg niet worden veranderd.

artikel 2

Als waarborg dat de grond zal worden bebouwd, met inachtneming zoowel van de voorschriften der Politie-verordening als van de bepalingen, welke bij de uitgifte omtrent tijd en wijze van bebouwing mochten zijn gemaakt, zal de erfpachter bij of binnen acht dagen na het verlijden van de akte van uitgifte van het recht, eene som gelijkstaande met tweemaal het bedrag van de jaarlijksche pachtsom ten kantore van den Gemeente-ontvanger storten.
Bij niet-voldoening aan het in het voorgaande lid bepaalde, zal het erfpachtsrecht geacht worden niet te zijn verleend, onverminderd de verplichting van den nalatige tot betaling der kosten van de akte van uitgifte en tot vergoeding van kosten, schaden en interessen, zoo daartoe gronden bestaan. De gestorte waarborgsom zal den erfpachter worden terugbetaald, zoodra de bebouwing van den in erfpacht uitgegeven grond overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften en bepalingen zal zijn voltooid.
Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de terugbetaling, hetzij voor het

geheel of voor een gedeelte, op een vroeger tijdstip te doen plaats hebben. Indien de bebouwing binnen den tijd, die daarvoor bij de uitgifte mocht zijn bepaald, niet is voltooid, of bij de bebouwing de voorschriften der politieverordeningen of de bepalingen, welke bij de uitgifte mochten zijn gemaakt, niet zijn inachtgenomen, vervalt de waarborgsom ten behoeve der Gemeente. Bij lateren herbouw, vernieuwing, slooping of stichting van opstallen heeft de erfpachter behalve deze voorwaarden, de voorschriften der politieverordeningen en de bepalingen welke bij de uitgifte mochten zijn gemaakt, in acht te nemen.

artikel 3

De erfpachter mag de op den grond bij den aanvang van zijn recht aanwezige of daarop later gebouwde opstallen noch geheel noch gedeeltelijk sloopen zonder schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders. De erfpachter is verplicht den in erfpacht uitgegeven grond of de daarop zich bevindende opstallen in behoorlijken staat te onderhouden.

artikel 4 - Termijn van betaling van de pachtsom

De pachtsom moet telken jare op den in de akte van uitgifte te bepalen vervaldag worden voldaan ter plaatse aan te wijzen door Burgemeester en Wethouders. Heeft de betaling veertien dagen na den vervaldag nog niet plaats gehad, dan zal een boete verschuldigd zijn ten bedrage van een half procent van de jaarlijksche pachtsom. Deze boete zal voor elke volle maand vertraging, gerekend van het verloop dier veertien dagen af, met een half procent van de jaarlijksche pachtsom worden verhoogd.

artikel 5 - Betaling zonder korting

De pachtsom moet worden betaald zonder eenige korting uit welke hoofde ook. In het bijzonder heeft de erfpachter geen recht de korting, bedoeld bij art. 48 der Wet van 26 Mei 1870, Staatsblad n°. 82, toe te passen.
Alle rijks-, provinciale-, gemeente- of waterschapslasten, welke op of ter zake van den eigendom van den grond worden geheven, komen ten laste van den erfpachter. De lasten, die de Gemeente heeft betaald, worden haar bij de eerstvolgende betaling van de pachtsom vergoed.
Bij de betaling van de pachtsom en van de eventueel verschuldigde boete wordt door den erfpachter eene geteekende verklaring overgelegd, opgemaakt volgens formulier A behoorende bij deze voorwaarden.
Zonder gelijktijdige vergoeding van de door de Gemeente betaalde lasten van den grond en overlegging van de in het voorgaande lid bedoelde verklaring, behoeft de betaling niet te worden aangenomen.

artikel 6 - Aanwijzing van het goed

Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in den staat, waarin het zich bevindt, met al zulke belendingen, heerschende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere baten en lasten als daaraan verbonden zijn.
Een aan de akte van uitgifte vast te hechten kaart, die door partijen voor echt erkend en ten blijke daarvan door hen geteekend is, strekt tusschen partijen tot bewijs zoowel ten aanzien van de grootte als van de grenzen van het in erfpacht uit te geven goed.

artikel 7 - Vorm van overdracht of scheiding

Overdracht van het erfpachtsrecht, in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, alsmede scheiding van het erfpachtsrecht tusschen gezamenlijk rechthebbenden, zal bij authentieke akte moeten geschieden.

artikel 8 - Overgang onder de levenden

Ingeval van overgang onder de levenden, (waaronder hier ook scheiding wordt geacht begrepen te zijn), is de nieuwe verkrijger verplicht, binnen drie maanden na de overschrijving van zijn titel in de openbare registers, een authentiek afschrift of uittreksel daarvan – dat ook de dagteekening, het deel en het nummer der overschrijving moet vermelden – aan Burgemeester en Wethouders in te leveren.
Tegelijk met de inlevering van het bedoelde afschrift of uittreksel moet door den nieuwen verkrijger aan Burgemeester en Wethouders eene geteekende verklaring worden ingeleverd, opgemaakt volgens formulier B behoorende bij deze voorwaarden.

artikel 9 - Aanzuivering van achterstallige pachtsom of boete

Wanneer, overeenkomstig het bepaalde in het vorige artikel, het erfpachtsrecht in handen van een nieuwen verkrijger is gekomen, zal deze verplicht zijn, indien de pachtsom van het afgeloopen erfpachtsjaar (opstaljaar) of de bij de tweede alinea van art. 5 bedoelde vergoeding wegens door de Gemeente betaalde lasten nog geheel of gedeeltelijk verschuldigd is of wegens te late betaling van die pachtsom boete beloopen en nog niet voldaan is, te gelijk met de inlevering der stukken in het vorig artikel bedoeld, het volle bedrag der wegens pachtsom, lasten en boete verschuldigde gelden ten kantore van den Gemeente-ontvanger te betalen.

artikel 10 - Aanwijzing van één verantwoordelijken persoon

Wanneer ten gevolge van overgang onder de levenden het erfpachtsrecht door meerdere personen gezamenlijk wordt verkregen, zal één van de gezamenlijk rechthebbenden als de tegenover de Gemeente verantwoordelijke persoon worden aangewezen, aan wien van wege de Gemeente alle exploten en kennisgevingen kunnen gedaan worden.
Heeft die aanwijzing niet bij den titel van overgang plaats gevonden, dan zullen de gezamenlijke rechthebbenden op het erfpachtsrecht haar doen bij eene authentieke akte, opgemaakt volgens formulier C behoorende bij deze voorwaarden.
De akte, bedoeld in het tweede lid van dit artikel, of een authentiek afschrift daarvan, zal tegelijk met de in art. 8 genoemde stukken aan Burgemeester en Wethouders worden ingeleverd.

artikel 11 - Splitsing van den grond

De erfpachter is niet bevoegd, zonder goedkeuring en medewerking van Burgemeester en Wethouders, den hem in erfpacht uitgegeven grond te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan aan derden over te dragen.
Verleenen Burgemeester en Wethouders hunne medewerking bij zulk eene splitsing, dan worden de rechten en verplichtingen, zoo-wel van den ouden als van den nieuwen erfpachter van den gesplitsten grond, tegenover de Gemeente op nieuw geregeld.

artikel 12 - Overgang door overlijden op één persoon

Wanneer bij het overlijden van den erfpachter het erfpachtsrecht voor het geheel op één persoon overgaat, zal deze binnen zes maanden na dat overlijden aan Burgemeester en Wethouders inleveren eene geteekende verklaring, opgemaakt volgens formulier D behoorende bij deze voorwaarden, benevens eene verklaring van erfrecht, afgegeven door een notaris, of – indien het recht krachtens een testament is overgegaan – een authentiek uittreksel uit dat testament.

artikel 13 - Overgang door overlijden op meer dan één persoon enz

Wanneer door het overlijden van den erfpachter meerdere personen gezamenlijk rechthebbenden op het erfpachtsrecht zijn geworden, alsmede wanneer een rechthebbende op een onverdeeld aandeel in het erfpachtsrecht is overleden, zal binnen tien maanden na het overlijden aan Burgemeester en Wethouders worden ingeleverd:

a. eene verklaring, opgemaakt volgens formulier D behoorende bij deze voorwaarden, benevens eene verklaring van erfrecht, afgegeven door een

notaris, of – indien het recht of het onverdeelde aandeel daarin krachtens een testament is overgegaan – een authentiek uittreksel uit dat testament, en

b. eene verklaring bij authentieke akte van alle rechthebbenden op het erfpachtsrecht, volgens formulier C behoorende bij deze voorwaarden, waarbij zij één hunner aanwijzen, die in den zin van art. 10 als de tegenover de Gemeente verantwoordelijke persoon zal gelden.

De inlevering van deze laatste verklaring zal niet noodig zijn, wanneer binnen elf maanden na het overlijden het erfpachtsrecht bij authentieke akte tusschen de gezamenlijk rechthebbenden is gescheiden of door hen is vervreemd en door dengene op wien het is overgegaan, is voldaan aan het bepaalde in de artikelen 8 en 10.

artikel 14 - Vervanging van den verantwoordelijken persoon

Wanneer degene, die door de gezamenlijk rechthebbenden op het erfpachtsrecht als de tegenover de Gemeente verantwoordelijke persoon in den zin van art. 10 is aangewezen, het recht van beheer over zijn vermogen verliest of tot een vrijheidstraf van langer dan één maand wordt veroordeeld, wanneer op grond van zijne afwezigheid een bewindvoerder is benoemd, alsmede wanneer de aangewezene bij deurwaarders-exploot aan de Gemeente heeft te kennen gegeven niet langer als verantwoordelijk persoon te willen optreden, zullen de gezamenlijk rechthebbenden op het erfpachtsrecht bij eene authentieke akte, opgemaakt volgens formulier C behoorende bij deze voorwaarden een ander in zijne plaats als tegenover de Gemeente verantwoordelijk persoon aanwijzen. Deze akte of een authentiek afschrift daarvan zal binnen zes maanden na de dagteekening van het bedoelde exploot of van het vonnis, waaruit blijkt dat een der andere hier genoemde gevallen aanwezig is, aan Burgemeester en Wethouders worden ingeleverd.
De gezamenlijk rechthebbenden op het erfpachtrecht zijn bevoegd bij onderling goedvinden den aangewezen verantwoordelijken persoon door een ander uit hun midden te vervangen. Deze vervanging zal tegenover de Gemeente eerst van kracht zijn van het oogenblik af waarop eene authentieke akte, opgemaakt volgens formulier C behoorende bij deze voorwaarden, of een authentiek afschrift daarvan aan Burgemeester en Wethouders zal zijn ingeleverd.

artikel 15 - Vervallenverklaring van het recht

Onverminderd de speciale straffen op niet-voldoening aan het bepaalde in eenig artikel dezer voorwaarden gesteld, is de Gemeente zoo dikwijls de erfpachter niet voldoet aan eenige hem in deze voorwaarden of bij akte van uitgifte opgelegde verplichting, alsmede ingeval hij zes volle maanden sedert den volgens art. 4 bepaalden vervaldag laat verloopen zonder de pachtsom en de verschuldigde boete ten volle te hebben voldaan, bevoegd bij besluit van den Gemeenteraad het erfpachtsrecht vervallen te verklaren, zonder dat daartoe eenige ingebreke-stelling of rechterlijke tusschenkomst zal noodig zijn.
In het besluit tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht zal de dag worden vastgesteld, waarop het recht zal geëindigd zijn en de grond met de daarop staande opstallen ontruimd en ter vrije beschikking van de Gemeente gesteld zal moeten zijn. Tusschen de dagteekening van het besluit van den Gemeenteraad en den dag, waarop het erfpachtsrecht eindigt, zal een tijdsruimte van ten minste drie maanden moeten liggen.
Van het besluit tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht zal den erfpachter tweemalen, met een tusschenruimte van ten minste ééne maand, worden kennis gegeven. De eerste kennisgeving zal binnen veertien dagen na de dagteekening van het besluit van den Gemeenteraad geschieden. De kennisgevingen kunnen bij deurwaarders-exploot worden gedaan.
Wordt vóór den in het besluit van den Gemeenteraad vastgestelden dag, waarop het erfpachtsrecht eindigt, alsnog aan de verzuimde verplichtingen voldaan en worden de eventueele kosten van de in het vorig lid bedoelde kennisgevingen vóór dien dag aan de Gemeente vergoed, dan verliest dat besluit zijne kracht en wordt het geacht niet genomen te zijn.
Is die termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het erfpachtsrecht geëindigd op den dag, in het Raadsbesluit bepaald. De Gemeente is alsdan bevoegd, van het geëindigd zijn van het erfpachtsrecht aanteekening te laten doen in de openbare registers, onder verwijzing naar het Raadsbesluit, houdende vervallen-verklaring van het erfpachtsrecht, en naar de kennisgevingen in de derde alinea van dit artikel bedoeld.

artikel 16 - Rechterlijke tusschen komst

Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel, heeft de Gemeente te allen tijde het recht, bij overtreding van eenige bepaling van de akte van uitgifte of bij niet-voldoening aan eenige bij deze voorwaarden opgelegde verplichting, de ontbinding der overeenkomst of de vervallen-verklaring van het erfpachtsrecht met of zonder schadevergoeding in rechte te vorderen.
Ten minste acht dagen vóór zij van dat recht gebruik maakt, zal de Gemeente van het voornemen daartoe aan de ingeschreven hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen kennis geven. Deze kennisgeving kan bij deurwaarders-exploot worden gedaan.

artikel 17 - Hypotheken

Wanneer het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zal door den hypotheekhouder het in de openbare registers ingeschreven borderel aan Burgemeester en Wethouders worden vertoond en aan hen worden ingeleverd een authentiek afschrift der akte van hypotheekverleening, met een afschrift van het borderel en eene verklaring, opgemaakt volgens formulier E behoorende bij deze voorwaarden, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft, van de te zijnen behoeve in deze voorwaarden gemaakte bepalingen gebruik te maken. Zoolang de vertooning en inlevering dezer stukken niet is geschied, zullen tegenover dien hypotheekhouder de artt. 16 al.2, 18, 19 en 21 niet van toepassing zijn.

artikel 18 - Recht der Hypotheekhouders bij vervallen van het recht

Binnen acht dagen na de eerste aan den erfpachter gedane kennisgeving van het besluit van den Gemeenteraad tot vervallen-verklaring van het erfpachtsrecht bedoeld bij art. 15 zal de Gemeente gehouden zijn, van dat besluit kennis te geven aan alle ingeschreven hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door hen bij het borderel van inschrijving gekozen domicilie. Deze kennisgeving kan bij deurwaarders-exploot worden gedaan. De ingeschreven hypotheekhouders hebben, ingeval de Gemeente heeft gebruik gemaakt van de haar in art. 15 toegekende bevoegdheid, het recht aan de op den erfpachter rustende en door dezen verzuimde verplichtingen, voor zoover zij daartoe bij machte zijn, in zijne plaats te voldoen. Voldoen zij, of voldoet een hunner, vóór den in het besluit van den Gemeenteraad vastgestelden dag, waarop het erfpachtsrecht eindigt, aan alle door den erfpachter verzuimde verplichtingen, dan verliest dat besluit zijne kracht en wordt het geacht niet genomen te zijn.

artikel 19 - Verkoop van het recht na vervallenverklaring

Is op den dag, waarop volgens het besluit van den Gemeenteraad tot vervallenverklaring het erfpachtsrecht eindigt, aan de verzuimde verplichtingen noch door den erfpachter, noch door één der ingeschreven hypotheekhouders in zijne plaats voldaan, of is – in het geval van art. 16 – het vonnis tot ontbinding der overeenkomst, waarbij het erfpachtsrecht werd verleend, of tot vervallenverklaring van dit recht in kracht van gewijsde gegaan, dan behoort het in erfpacht uitgegeven onroerend goed met de opstallen in vollen en vrijen eigendom aan de Gemeente, zonder dat deze tot eenige vergoeding gehouden is en onverminderd het recht der Gemeente op schadevergoeding, zoo daartoe termen zijn.

artikel 20 - Einde van het recht op grond van algemeen nut

Indien de Gemeente oordeelt, voor een werk, dat volgens besluit van den Gemeenteraad van algemeen nut is, de beschikking over het in erfpacht uitgegeven terrein te moeten hebben, heeft zij de bevoegdheid het erfpachtsrecht bij besluit van den Gemeenteraad te doen eindigen, zonder dat daartoe eenige rechterlijke tusschenkomst zal noodig zijn.
Wordt aan den Gemeenteraad een voorstel tot gebruikmaking van de in dit artikel aan de Gemeente toegekende bevoegdheid gedaan, dan zal daarvan door Burgemeester en Wethouders aan den erfpachter worden kennis gegeven.
Deze kennisgeving kan bij deurwaarders-exploot worden gedaan. Over een zoodanig voorstel kan door den Gemeenteraad niet worden beslist, zoolang niet ten minste ééne maand sedert de in het vorig lid bedoelde kennisgeving is verstreken. Besluit de Gemeenteraad van de in het eerste lid van dit artikel aan de Gemeente toegekende bevoegdheid gebruik te maken, dan zal de grond met de daarop staande opstallen ontruimd en ter vrije beschikking van de Gemeente gesteld moeten worden vóór of op den eersten Mei van het jaar in het besluit te bepalen, mits tusschen den dag van de in het tweede lid van dit artikel bedoelde kennisgeving en den voor de ontruiming vastgestelden eersten Mei een termijn van ten minste zes maanden ligge.
Heeft de Gemeente van het haar in dit artikel toegekende recht gebruik gemaakt, dan zal zij bevoegd zijn van het geëindigd zijn van het erfpachtsrecht aanteekening te laten doen in de openbare registers, onder verwijzing naar het Raadsbesluit en naar de kennisgeving in dit artikel bedoeld.

artikel 21 - Schadevergoeding in het geval van art. 20

Wanneer het erfpachtsrecht krachtens het bepaalde in het voorgaande artikel eindigt, zal aan de daarop rechthebbenden eene schadevergoeding worden uitgekeerd, waarvan het bedrag – tenzij de erfpachter, de Gemeente en de hypotheekhouders het daarover onderling eens worden – bepaald zal worden door drie deskundigen, te benoemen door partijen. Indien partijen het over de benoeming niet eens kunnen worden, zal één deskundige worden benoemd door de Gemeente en één door den erfpachter en zullen de beide aldus gekozenen een derde benoemen. De benoeming van een deskundige door den erfpachter zal moeten geschieden binnen 14 dagen nadat dezen zal zijn kennis gegeven van de benoeming van een deskundige door de Gemeente gedaan; de benoeming van den derden deskundige zal moeten geschieden binnen een maand na die kennisgeving. De uitspraak der deskundigen moet worden gedaan binnen een maand na de benoeming van den laatstbenoemde. Wordt één dezer termijnen niet in acht genomen, dan heeft de Gemeente het recht alle drie deskundigen aan te wijzen.

De deskundigen zullen bij de taxatie van de waarde der opstallen van het erfpachtsrecht de verkoopwaarde van een en ander in aanmerking nemen, en daarbij in het bijzonder letten op den tijd, dien het recht nog zou geduurd hebben.
De schadevergoeding wordt door hen vastgesteld op tien procent boven de aldus getaxeerde waarde van het recht en de opstallen. De ingeschreven hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen zullen een gelijk recht kunnen doen gelden als aan ieder van hen, gold het eene verdeeling tusschen hen van den koopprijs, ingeval van executie van het erfpachtsrecht, zou toekomen. De erfpachter zal slechts op het daarna overblijvende bedrag recht hebben.
Geene uitbetaling, hoegenaamd en aan wien ook, zal plaats hebben, zoolang niet de erfpachter, zoowel als de ingeschreven hypotheekhouders, allen zonder uitzondering, schriftelijk, bij eene verklaring, opgemaakt volgens Formulier F, behoorende bij deze voorwaarden, aan Burgemeester en Wethouders hebben te kennen gegeven, met de in de verklaring omschreven verdeeling der opbrengst zonder eenig voorbehoud genoegen te nemen, of zoo-lang niet bij rechterlijk vonnis, in kracht van gewijsde gegaan, alle geschillen beslecht zijn, die ter zake der verdeeling of der uitbetaling mochten zijn gerezen.
In geen geval zal eenige uitbetaling, hoe ook genaamd en aan wien ook, plaats hebben, zoolang niet is voldaan aan het bepaalde in het vierde lid van art. 20.
De kosten, op de uitspraak der deskundigen vallende, zullen door de Gemeente worden gedragen.

artikel 22 - Einde van den erfpachtstermijn

De Gemeente treedt bij het eindigen van den termijn, waarvoor het erf pachtsrecht is verleend, zonder tot eenige vergoeding gehouden te zijn, in den vollen en vrijen eigendom van het in erfpacht uitgegeven onroerend goed en de zich daarop bevindende opstallen.

artikel 23 - Bezichtiging

Tegen het eindigen van het erfpachtsrecht heeft de erfpachter, ten aanzien van het ter bezichtiging stellen der op den in erfpacht uitgegeven grond staande opstallen, gelijke verplichtingen als volgens plaatselijk gebruik op huurders van gebouwde eigendommen rusten.

artikel 24 - Executie

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming door middel van de grosse der akte van uitgifte kunnen doen bewerkstelligen.

artikel 25 - Nalatigheid

Zoo dikwijls in deze voorwaarden een termijn is bepaald voor het doen van betalingen of het inleveren van stukken, zal – wanneer het tegendeel niet uitdrukkelijk is bepaald – degene, die de betaling of inlevering had moeten doen, door het enkel verloop van den bepaalden termijn in gebreke zijn, zonder dat daartoe eene ingebrekestelling noodig zal zijn.

artikel 26 - Inlevering der stukken

Zoo dikwijls volgens bepalingen van deze voorwaarden stukken aan Burgemeester en Wethouders worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven. In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze voorwaarden behoorende formulieren toestaan.

artikel 27 - Domiciliekeuze

Ter zake der erfpacht (opstal) moet door den erfpachter (opstaller) bij de akte van uitgifte domicilie gekozen worden. Het staat den erfpachter (opstaller) altijd vrij in de plaats van een vroeger gekozen domicilie een ander binnen de gemeente Amsterdam te kiezen, mits hiervan aan de Gemeente worde kennis gegeven bij deurwaarders-exploot, of door opneming van het nieuw gekozen domicilie in eene volgens een der formulieren B of D, behoorende bij deze voorwaarden, op te maken en aan Burgemeester en Wethouders in te leveren verklaring.

artikel 28 - Kosten der akte

De kosten van de akte van uitgifte en van de overschrijving daarvan moeten door den erfpachter (opstaller) worden betaald.

Gemeente Amsterdam

VOORWAARDEN WAAROP GRONDEN IN ERFPACHT
KUNNEN WORDEN UITGEGEVEN 1896

FORMULIER A*

De ondergeteekende

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats) *)

van het onroerend goed, bij het Kadaster der gemeente Amsterdam bekend als Sectie ..... N°. ....., hetwelk door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den ..... voor den Notaris ....., in erfpacht is uitgegeven, ... Verklaart dat de door hem op heden gedane storting van ..... guldens ..... centen ten kantore van den Ontvanger der gemeente Amsterdam strekt,

1°. voor een bedrag van *f* ....., tot betaling van den op den ..... vervallen canon, volgens het vermeld erfpachtscontract (.....), verschuldigd over het afgeloopen erfpachtsjaar (.....), loopende van ..... tot .....,

2°. voor een bedrag van *f* ....., tot betaling van de boete wegens te late voldoening aan dien canon, volgens het bepaalde in art. 2 van het erfpachtscontract (.....) verschuldigd, en

3°. voor een bedrag van *f* ....., tot vergoeding van door de Gemeente betaalde lasten van den grond over het jaar .....

Amsterdam, den .....

* In te vullen: a erfpachter, of b verantwoordelijk persoon voor de gezamenlijke erfpachters (namen, beroepen, Woonplaatsen), of c ingeschreven hypotheekhouder op het erfpachtsrecht.

Gemeente Amsterdam

VOORWAARDEN WAAROP GRONDEN IN ERFPACHT
KUNNEN WORDEN UITGEGEVEN 1896

FORMULIER B*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats) *)

Verklaart (verklaren), dat het erfpachtsrecht [een onverdeeld gedeelte in het erfpachtsrecht], verleend door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den ..... voor den Notaris ....., aan ....., op het onroerend goed, bij het Kadaster der gemeente Amsterdam bekend als Sectie ..... N°. ....., uit krachte van (omschrijving van den titel)

.....

.....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ....., in deel ....., N°. ....., is overgegaan op hem ondergeteekende (hen ondergeteekenden; de bovengenoemde personen), zoodat alle rechten en verplichtingen, welke uit de gemelde akte van uitgifte voor den erfpachter voortvloeien, sedert den ....., komen ten bate en ten laste van hem ondergeteekende (hen ondergeteekenden, de bovengenoemde personen).

Ter zake der erfpacht wordt door den ondergeteekende (de ondergeteekenden) domicilie gekozen .....

Amsterdam, den .....

* In te vullen: c.q. in zijne hoedanigheid van verantwoordelijken persoon tegenover de gemeente Amsterdam, ter zake van het na te noemen erfpachtsrecht voor (namen, beroepen, woonplaatsen).

Gemeente Amsterdam

FORMULIER C

Voor mij ..... Notaris, ter standplaats Amsterdam verschenen:

.....

.....

.....

die verklaarden, dat zij uit kracht van (omschrijving van den titel),

.....

.....

.....

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ..... in deel ..... no. .....
(of als eenige erfgenamen van .....
overleden te ..... den .....),
te zamen de eenige rechthebbenden zijn op het recht van erfpacht, verleend door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den .....,
voor den Notaris ..... aan .....
op het onroerend goed, bij het Kadaster der gemeente Amsterdam bekend als sectie ..... nos .....,
en dat zij ter voldoening aan het bepaalde in art. ..... van de akte van uitgifte van dat erfpachtsrecht den comparant
(naam, beroep en woonplaats)

.....

.....

aanwijzen als den verantwoordelijken persoon ter zake dezer erfpacht tegenover de gemeente Amsterdam, zoodat aan hem ter zake van deze erfpacht van wege de gemeente Amsterdam alle exploten en kennisgevingen kunnen worden gedaan.

De comparant ..... verklaarde deze benoeming aan te nemen.

Waarvan akte enz.

Gemeente Amsterdam

VOORWAARDEN WAAROP GRONDEN IN ERFPACHT
KUNNEN WORDEN UITGEGEVEN 1896

FORMULIER D*

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep en woonplaats) *)
Verklaart (verklaren), dat het erfpachtsrecht, verleend door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den ..... voor den Notaris ..... aan ..... op het onroerend goed, bij het Kadaster der gemeente Amsterdam bekend als Sectie ..... Nos ..... en hetwelk laatstelijk heeft toebehoord aan wijlen

.....

.....

(naam, beroep en woonplaats)
overleden te ..... den .....
is overgegaan op hem ondergeteekende als eenig erfgenaam (hen ondergeteekenden of de bovengenoemde personen als eenige erfgenamen) van den overledene (uit kracht van het bepaalde in diens testament, verleden den ....., voor den Notaris .....),
zoodat alle rechten en verplichtingen, welke uit de gemelde akte van uitgifte voor den erfpachter voortvloeien, ten bate en ten laste van hem ondergeteekende (hen ondergeteekenden of de bovengenoemde personen) zijn gekomen.

Ter zake der erfpacht wordt door den ondergeteekende (de ondergeteekenden) domicilie gekozen .....

Amsterdam, den .....

* In te vullen: c.q. Als verantwoordelijke persoon tegenover de gemeente Amsterdam ter zake van het na te noemen erfpachtsrecht voor (namen, beroepen, woonplaatsen).

Gemeente Amsterdam

FORMULIER E

De ondergeteekende(n)

.....

.....

.....

(naam, beroep, woonplaats)

uit kracht der akte van hypotheekverleening, verleden den ....., voor Notaris ....., ingeschreven ten kantore der Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den ....., deel ....., N° ....., houder(s) eener hypotheek op het recht van erfpacht verleend door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den ....., voor den Notaris ....., aan ....., op het onroerend goed, bij het Kadaster der gemeente Amsterdam bekend als sectie ....., Nos ..... en op de op dien grond staande opstallen,

Verklaart (verklaren) gebruik te maken van de bedingen, ten behoeve van hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, in de gemelde akte van uitgifte opgenomen.

Amsterdam, den .....

Gemeente Amsterdam

FORMULIER F

De ondergeteekenden

.....

.....

.....

(namen, beroep, woonplaatsen)

Verklaren, dat*) .....

recht van erfpacht op het onroerend goed, bij het Kadaster der gemeente Amsterdam bekend als Sectie ....., N°. ....., verleend door de gemeente Amsterdam, bij akte verleden den ....., voor den Notaris ..... aan ....., na aftrek van kosten en verdere aan de Gemeente verschuldigde gelden, bedraagt ..... dat van dat bedrag toekomt aan ..... aan ..... dat zij met deze verdeeling volkomen genoegen nemen en de gemeente Amsterdam **)

.....

.....

en wegens de uitkeering der bovengemelde sommen dechargeeren zonder eenig voorbehoud.

Amsterdam, den .....

* In te vullen: a de opbrengst van het ingevolge art. 19 der akte van uitgifte verkochte, of b de schadevergoeding ter zake van het ingevolge art. 20 der akte van uitgifte geëindigde, of c de waarde der opstallen op het door het verstrijken van den termijn van uitgifte geëindigde.

** In te vullen: a wegens alles wat den voormelden verkoop betreft, of b ter zake van het ingevolge voorschreven geëindigde erfpachtsrecht.

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.

Colofon

Uitgave: Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling
Vormgeving: DSGN.FRM
Druk: OBT



de Alliantie

divers

WOZ-Waardeloket - V Tuyll v Serooskerkenwg 26, Amsterdam

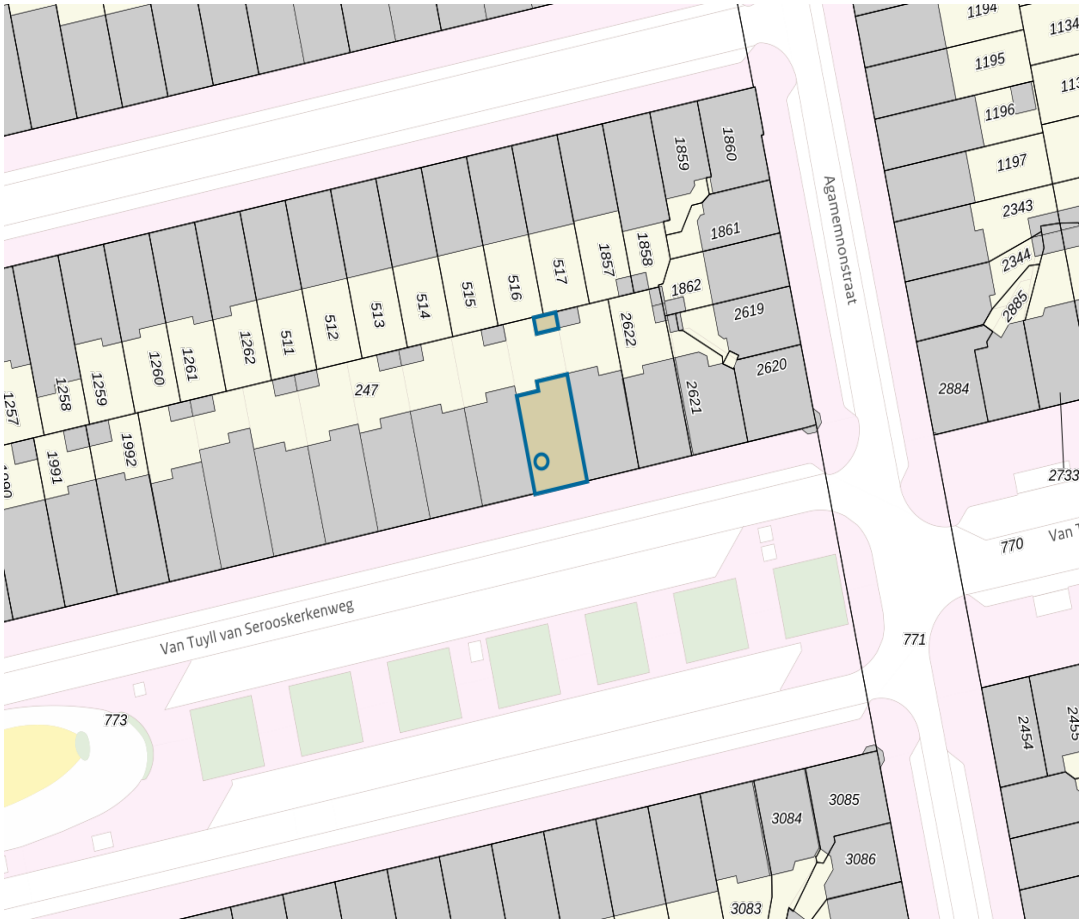
Rijksoverheid

Adres

Adres	V Tuyll v Serooskerkenwg 26
Postcode	1076JL
Woonplaats	Amsterdam

Kenmerken

Bouwjaar	1930
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	71m²



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

Rijksoverheid

WOZ-Waarde

Identificatie	036300317595
Grondoppervlakte	om²

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2025	€ 676.000
01-01-2024	€ 597.000
01-01-2023	€ 550.000
01-01-2022	€ 582.000
01-01-2021	€ 484.000
01-01-2020	€ 495.000
01-01-2019	€ 483.000
01-01-2018	€ 473.000
01-01-2017	€ 417.000
01-01-2016	€ 375.000
01-01-2015	€ 286.500
01-01-2014	€ 259.000

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

de Alliantie

279

VvE document overig

Inspectierapport RGA Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48 Amsterdam



INSPECTIE RAPPORT

rookgasafvoersystemen

VVE 1946
Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48
Amsterdam

10 MAART 2020

REGAVENT installatie en advies BV
gemaakt door: J. Schuijt

REGAVENT Installatie & Advies

de Alliantie

INSPECTIE RAPPORT

ROOKGASAFVOERSYSTEMEN

REGAVENT
Installatie & Advies BV
De Zevenhoeven 115
1963 SE Heemskerk

T : 0251 - 826 925
E : info@regavent.nl
I : www.regavent.nl

Opgesteld in opdracht van

VvE 1946
Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48 / De Alliantie VVE diensten

Projectadressen

Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48 (1076 JD)
Amsterdam

Colofon

Projectnummer	RV2020022
Adviseur	J. Schuijt
Opdrachtgever	VvE 1946 Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48 / De Alliantie
Contactpersoon	F. Neijzen
Documentnr	RV2020022-IRS/v1

Dit rapport is niet openbaar en slechts verstrekt aan de opdrachtgevers van het onderzoekproject/adviesproject. Eventuele verspreiding daarbuiten vindt alleen plaats door de opdrachtgever zelf.

REGAVENT
Installatie & Advies BV
De Zevenhoeven 115
1963 SE Heemskerk

T : 0251 - 826 925
E : info@regavent.nl
I : www.regavent.nl

INHOUD

Inhoud 3

1 Inleiding en achtergrond 4

2 Doelstelling 5

3 Werkwijze 6

4 Resultaten 7
4.1 Beschrijving van de aangetroffen systemen 7
4.1.1 Algemeen 7
4.1.2 Uitmondingen 7
4.1.3 Maatvoering, inspectiemogelijkheid en condensafvoer 8
4.1.4 Opstelplaats en aansluitleidingen 8
4.1.5 Bouwjaar toestellen 9
4.1.6 Bouwjaar toe- en afvoersysteem 9
4.2 Beschrijving van het ventilatie-systemen 9
4.3 Inschatting risico's op vrijkomen koolmonoxide 10
4.4 Termijn tot renovatie of vervanging 12

5 Beheersmaatregelen 13
5.1 Inzet van CO-melders 13

6 Samenvattende conclusies 14

7 Vervangen rookgaskanalen 15

I Informatie over complex 16

II Aansluitleidingen rookgasafvoer en luchttoevoer 17

III Resultaten emissie-metingen 21

IV Foto's van de daksituatie en de uitmondingen 22

V Foto's situatie luchttoevoer 24

VI Inwendige inspectie 25

VII Toelichting op de risico's op koolmonoxide-vorming 26

REGAVENT
Installatie & Advies BV
De Zevenhoeven 115
1963 SE Heemskerk

T : 0251 - 826 925
E : info@regavent.nl
I : www.regavent.nl

1 INLEIDING EN ACHTERGROND

VvE Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48 te Amsterdam, in de persoon van de heer Neijzen van De Alliantie VVE Diensten heeft Regavent Installatie en Advies BV opdracht verleend voor het uitvoeren van een inspectie van de rookgasafvoersystemen van het wooncomplex aan de Van Tuyll van Serooskerkenweg te Amsterdam.

Dit onderzoek is op 4 maart 2020 uitgevoerd door dhr. J. Schuijt, Adviseur Gasinstallaties van Regavent Installatie en Advies BV.

REGAVENT
Installatie & Advies BV
De Zevenhoeven 115
1963 SE Heemskerk

T : 0251 - 826 925
E : info@regavent.nl
I : www.regavent.nl

2 DOELSTELLING

Het doel van het onderzoek is vierledig:

1) Vaststellen welke rookgasafvoer- en verbrandingsluchttoevoersystemen in het complex aanwezig zijn (zie 4.1 voor het resultaat).

2) Vaststellen wat het risico is op het vrijkomen van koolmonoxide in het complex (zie 4.3 voor het resultaat).

3) Vaststellen op welke termijn renovatie of vervanging van het toe- en afvoersysteem te verwachten is (ten behoeve van het meerjaren onderhoudsplan, zie 4.4 voor het resultaat).

4) Vaststellen welke beheersmaatregelen er (eventueel) getroffen kunnen worden om het risico op koolmonoxidevorming te minimaliseren gedurende de periode tot renovatie of volledige vervanging van het rookgasafvoersysteem (zie hoofdstuk 5 voor het resultaat).

3 WERKWIJZE

REGAVENT
Installatie & Advies BV
De Zevenhoeven 115
1963 SE Heemskerk

T : 0251 - 826 925
E : info@regavent.nl
I : www.regavent.nl

Bij dit onderzoek zijn gegevens van de cv-toestellen en het toe- en afvoersysteem in kaart gebracht.

Er zijn zeven woningen bezocht voor de beoordeling van de luchttoevoerleidingen en rookgasafvoerleidingen in de opstellingsruimte. Hierbij is, bij alle zeven toestellen, tevens gemeten of het toestel niet te veel koolmonoxide produceerde.

Tevens zijn toe- en afvoersystemen beoordeeld op werking en actuele conditie.

De bovengenoemde gegevens zijn door Regavent beoordeeld en op basis daarvan er is een inschatting gemaakt van de resterende levensduur van de systemen en van het risico op het vrijkomen van koolmonoxide.

REGAVENT
Installatie & Advies BV
De Zevenhoeven 115
1963 SE Heemskerk

T : 0251 - 826 925
E : info@regavent.nl
I : www.regavent.nl

4 RESULTATEN

Voor de volledige resultaten van dit onderzoek zie de Bijlagen I t/m VII.

4.1 Beschrijving van het aangetroffen rookgasafvoer- en luchttoevoersysteem

4.1.1 Algemeen

Het betreft hier individuele, uitpandige, enkelwandige rookgasafvoersystemen, en daarbij wordt de luchttoevoer via een rooster in de gevel aangezogen. De kanalen lopen gezamenlijk door een trespa koker langs de achtgevel naar het daknivo en blazen uit via een aluminium gecombineerde dakkap. In totaal zijn er 9 kokers / strangen aangetroffen. In de kokers bevinden zich tevens de MV ventilatiekanalen die ook in de gecombineerde dakkap op daknivo uitblazen. De kokers en kanalen zijn tijdens een renovatie/verketelingsproject in 2000 aangebracht.

De kanalen hebben de diameter 80mm en zijn in de koker in rechte lijn vanaf elke woning tot aan het dak aangebracht. De kanalen zijn gemaakt van RVS316L 0.5mm, van het fabricaat Van Dalsem DBM Schoorstenen BV.

De woningen op de bovenste etage in het complex zijn NIET aangesloten op de kokers. Deze woningen zijn voorzien van een individuele combi-dakdoorvoer in het platte dak.

Er zijn twee woningen waarvan het rookgaskanaal in de koker is gevoerd met een flexibele buis (1 x fabricaat Panflex RVS diam.60mm en 1 x Ubbink Rolux PP flex 60mm).

Er is één woning waarbij een nieuw flexibel rookgaskanaal (Panflex RVS 80mm) is aangebracht en niet meer gebruik wordt gemaakt van het oorspronkelijke kanaal in de koker. Echter dit nieuwe kanaal is aangebracht in het ventilatiekanaal van de woning, waardoor deze niet meer functioneel is.

REGAVENT
Installatie & Advies BV
De Zevenhoeven 115
1963 SE Heemskerk

T : 0251 - 826 925
E : info@regavent.nl
I : www.regavent.nl

4.1.2 Uitmondingen

De uitmondingen van de kanalen en van de individuele dakdoorvoeren bevinden zich in het vrije uitmondingsgebied en de hoogte ten opzichte van het dakvlak is meer dan 0,3 meter. In nabijheid van de uitmondingen zijn geen belemmerende obstakels aangetroffen, m.u.v. de uitmondingen van Strangnr 7 (huisnr.28). Deze staan vlak naast en middenin een dakterras (zie foto's).

Er zijn deugdelijke uitmondings-constructies toegepast, nl. RVS HR toppen ("DBM toppen" voor de kenners), die het intreden van grof vuil/vogels voorkomen. Echter de toppen sluiten niet aan op de kanalen, er zit overal wat ruimte tussen. De kanalen zijn tijdens de montage in 2000 net iets tekort afgeslepen.

4.1.3 Maatvoering, inspectiemogelijkheid en condensafvoer rookgasafvoersystemen

De toegepaste maatvoering van de rookgasafvoersystemen voldoen aan de minimale diameters zoals opgegeven door de toestelfabrikant. De systemen zijn niet voorzien van een condensafvoer. Het condenswater wordt afgevoerd via de ketel.

Een bouwkundig luik in de wand van de koker is niet aanwezig en ook niet van toepassing omdat het individuele kanalen betreft.

4.1.4 Opstelplaats en aansluitleidingen

De cv-combi-toestellen in de woningen zijn in principe opgesteld in de keukens van de woningen. In alle bezochte woningen was dit ook het geval. Echter, de koopwoningen kunnen dermate verbouwd zijn dat de ketel verplaatst zou kunnen zijn. Één bewoner vroeg ook of de ketel verplaatst mocht worden.

De luchttoevoer gaat vanaf het toestel aan plafond naar de buitengevel en is buiten voorzien van een aanzuigrooster ("intergas-korfje") op de koker. De oude luchttoevoerkanalen zijn uitgevoerd in PVC 80mm hemelwaterafvoer buis. Dit materiaal is niet bestemd voor luchttoevoer van cv-toestellen en niet gasdicht, en voldoet niet aan de voorschriften (NPR3378-46: 2016). De kanalen zijn in de meeste gevallen niet voldoende/juist gebeugeld (volgens de Rogafa voorschriften).

REGAVENT
Installatie & Advies BV
De Zevenhoeven 115
1963 SE Heemskerk

T : 0251 - 826 925
E : info@regavent.nl
I : www.regavent.nl

De rookgasafvoer gaat vanaf het toestel aan plafond naar de buitengevel waar de koker met de kanalen zich bevindt. De rookgasafvoerkanalen zijn uitgevoerd in dikwandig aluminium 80mm buis. Dit materiaal is bestemd voor rookgasafvoer van HR cv-toestellen, maar na 20 jaar gevaarlijk dun en niet meer gasdicht. De kanalen zijn niet onder afschot gemonteerd en is het inwerkingsproces van het zure condenswater extra snel gegaan. De kanalen zijn niet voldoende/juist gebeugeld (volgens de Rogafa voorschriften).

Soms zijn de leidingen weggewerkt achter een koof boven de keukenkastjes.

4.1.5 Bouwjaar toestellen

Alle aangetroffen cv-combi-ketels hebben het bouwjaar 2000. Het betreft Intergas Kombi-Kompakt 22HR toestellen. Het is niet duidelijk of er al ketels vervangen zijn, maar gezien de drie flexibele voeringen die zijn aangetroffen, zijn er wel een aantal vervangen. Ook het fabricaat/type/bouwjaar van de nieuwe ketels is niet bekend.

4.1.6 Bouwjaar toe- en afvoersysteem

De toe- en afvoerleidingen in de woningen en in de schachten hebben dezelfde leeftijd als de oorspronkelijke cv-combi-toestellen. Deze zijn van 2000. Alleen daar waar nieuwe toestellen / flexibele afvoerkanalen zijn aangebracht, zijn de kanalen jonger (3 woningen in totaal).

4.2 Beschrijving van het ventilatie-systeem in de woningen

Op basis van de beoordeling van het ventilatiesysteem door Regavent in de bezochte woningen, is vastgesteld dat het ventilatiesysteem als volgt is uitgevoerd:

- Natuurlijke toevoer via een gevelrooster in de woonkamer

- Natuurlijke afvoer via afvoeropeningen (douche/wc en keuken).

- Stenen ventilatiekanalen en op dak stenen schoorstenen met uitmondingen t.b.v. de douche/wc

- Spiralokanaal (gefelste verzinkt stalen buis) diam.125mm in de koker aan de achtergevel t.b.v. de keukenafvoer

REGAVENT
Installatie & Advies BV
De Zevenhoeven 115
1963 SE Heemskerk

T : 0251 - 826 925
E : info@regavent.nl
I : www.regavent.nl

4.3 Inschatting risico's op vrijkomen koolmonoxide

Zie Bijlage X voor een toelichting op de inschatting van het risico op koolmonoxidevorming in de woningen.

De kans op vrijkomen van koolmonoxide als gevolg van het toegepaste toe- en afvoersysteem in het bezochte complex wordt gekwalificeerd als gemiddeld tot groot. De kans dat koolmonoxide daadwerkelijk in de woningen terecht komt is gemiddeld tot groot. Vandaar dat het risico op het vrijkomen van koolmonoxide in het complex als gemiddeld tot groot is gekwalificeerd. Het is zeer raadzaam om maatregelen te treffen. Zie hoofdstuk 5.

Kans op verhoogde CO-emissie

De kans op een verhoogde CO-emissie als gevolg van het toegepaste toe- en afvoersysteem is klein. Toevoer en afvoer zijn volledig gescheiden. Recirculatie van rookgassen (en daardoor een verhoogde concentratie CO) is hiermee uitgesloten.

Kans op rookgaslekkage naar de woning

Vanwege de leeftijd van het rookgaskanalen neemt de kans op lekkages toe. Dit vindt plaats op de verbindingen in het gehele systeem. De verbindingen worden afgedicht met rubberen ringen, maar door tijd en de chemische inwerking van rookgassen, verhardt het rubber en verliest hierdoor de afdichtende werking. Eventuele lekkages in de rookgasafvoerleiding in kokers langs de buitengevel komen in de koker terecht. De bouwkundige koker is niet gasdicht uitgevoerd, maar de geveldoorvoering naar de keuken toe is netjes afgesmeerd met gips/specie. Hierdoor kunnen gassen die vrijkomen door lekkende rubbers niet in de woonruimte terecht komen. Lekkages ten gevolge van gaten in de RVS rookgaskanalen door chemische inwerking zijn niet geconstateerd tijdens het onderzoek. Het RVS reageert nagenoeg niet met rookgassen, alleen bij gepuntlaste felsnaden op bochten ontstaan soms lekkages.

De woningen worden "natuurlijk" geventileerd, er wordt geen constante onderdruk gecreëerd in de woning. Dit heeft als gevolg dat de kans op instromen van lekgassen door drukverschillen klein is.

REGAVENT
Installatie & Advies BV
De Zevenhoeven 115
1963 SE Heemskerk

T : 0251 - 826 925
E : info@regavent.nl
I : www.regavent.nl

Dus bovengenoemde punten in oogschouw genomen, kan worden geconstateerd dat voor wat betreft de rookgaskanalen er een zeer kleine kans is op CO lekkage, ook al zijn de rubbers van de kanalen lek.

Echter de aansluitleidingen vanaf de ketel naar de schacht geven wel een groter risico.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat waar de oorspronkelijke ketel hangt, de aansluitleidingen (de rookgasbuis vanaf de ketel tot aan het verticale kanaal in de koker buiten) ernstig aangetast zijn. Door de leeftijd (20 jaar), het materiaal (aluminium) en het leidingtracé (horizontaal, zonder afschot) zijn de buizen zeer dun geworden en hebben de afdichtingsrubbers hun werking verloren. Ook het gebruik van aluminium aansluitleidingen en een RVS hoofdkanaal zorgt voor snellere aantasting van het aluminium (twee verschillende metalen met verschillende elektrolytische spanning)

De kans op een rookgaslekkage is aanwezig. Hierdoor levert dit direct gevaar voor bewoners op.

Daarnaast er is een reële kans op losraken van de rookgasafvoerleidingen en luchttoevoerleidingen in de woningen tussen het toestel en het verticale rookgaskanaal buiten. De afgelopen jaren is het belang van het fixeren van de rookgasafvoer en luchttoevoer en met name de aansluitleidingen direct boven het cv-toestel, steeds duidelijker geworden en zijn er strenge regels hiervoor opgesteld door de wetgevende instanties. Om allerlei redenen (ketelstoringen, storingen bij de nutsvoorzieningen) kan er een plotselinge drukverhoging in de ketel/systeem plaatsvinden (een “ploffende” ketel). Als de leidingen niet goed gefixeerd/gebeugeld zijn, kunnen deze als gevolg hiervan losraken, waardoor vervolgens de ketel zijn rookgassen in de ruimte/woning uitblaast.

Tijdens het onderzoek is in de bezochte woningen geconstateerd dat de leidingen geheel niet, dan wel onjuist gebeugeld zijn.

Om de risico’s op het vrijkomen van koolmonoxide in het complex niet verder te verhogen is het raadzaam om de beheersmaatregelen, zoals genoemd in Hoofdstuk 5, op te volgen.

Dit laatste punt geldt ook voor de woningen die niet zijn aangesloten op een rookgaskanaal maar op een aparte dakdoorvoer (de woningen op de bovenste etage).

REGAVENT
Installatie & Advies BV
De Zevenhoeven 115
1963 SE Heemskerk

T : 0251 - 826 925
E : info@regavent.nl
I : www.regavent.nl

4.4 Termijn tot renovatie of vervanging van de afvoersystemen

In zijn algemeenheid wordt gesteld dat een rookgasafvoersysteem een levensduur heeft gelijk aan de levensduur van een cv-combi-ketel. De gebruikelijke levensduur voor cv-combi-ketels is 15 tot 18 jaar. De systemen zijn nu 20 jaar oud en hebben de bovengenoemde termijn al een aantal jaren overschreden. Het is sterk aan te raden om op korte termijn de cv-ketels èn de rookgaskanalen binnen de woning te vervangen, vanwege alle risico's die nu steeds groter worden (rookgaslekkages uit de rookgaskanalen en storingen aan de oude ketels).

Wettelijk is het ook verplicht bij het plaatsen van nieuwe cv-toestellen de rookgasafvoer ook te vernieuwen, mits men kan aantonen èn garanderen dat de bestaande rookgasafvoer weer "een ketelleven" ofwel 15-18 jaar veilig en goed zal functioneren. En dat kan in dit geval dus niet.

De kanalen in de kokers langs de buitengevel behoren volgens deze regelgeving ook vervangen te worden, echter kan men het volgende stellen over dit deel van de installatie:

1: de kanalen zijn slechts weinig aangetast omdat het a) RVS kanalen betreft, b) deze verticaal in rechte lijn gemonteerd zijn, c) de onderbocht een getrokken bocht (glad, zonder lasnaden) betreft en geen gesegmenteerde bocht met lasnaden.

2: de kanalen buiten gemonteerd zijn en de geveldoorvoering naar de woning toe luchtdicht is dichtgesmeerd met specie/gips.

3: de luchttoevoerkanalen apart van de rookgaskanalen zijn aangebracht en de kans op rookgaslekkage naar de luchttoevoer minimaal is.

Ofwel: garantie op weer eens 15-18 jaar gasdichte werking is niet mogelijk, want de afdichtingsrubbers zijn lek en er zal CO lekkage naar de koker plaatsvinden. Maar dit vindt buiten plaats in een trespa koker. De concentratie/hoeveelheid CO die naar de woning toe zal treden, zal minimaal zijn en binnen de aanvaardbare waarden.

Advies:

Vervang alleen het deel van het rookgasafvoerkanaal wat zich in de woning bevindt, vanaf de ketel tot op de bocht in de koker
Gebruik hiervoor PP T-120 buis en beugel deze volgens de Rogafa eisen
Kit/smeer de geveldoorvoering weer goed af
Vervang de luchttoevoer in de woning tot aan de gevel

REGAVENT
Installatie & Advies BV
De Zevenhoeven 115
1963 SE Heemskerk

T : 0251 - 826 925
E : info@regavent.nl
I : www.regavent.nl

Gebruik hiervoor PP buis en beugel deze volgens de Rogafa eisen
Vervang de dakdoorvoeren van de woningen op de bovenste verdieping
Leng de kanalen in de dakkappen ca. 20cm op zodat de HR toppen goed in de kanalen zitten en het één vast tracé is.

De dakdoorvoer van huisnr.28-III dient opgelengd te worden en de eigenaars van het dakterras dienen op de hoogte te worden gesteld van de risico's van de rookgassen die in de nabijheid worden uitgeblazen.

De rookgasafvoer van een woning in portiek 44-46 die in het ventilatiekanaal is aangebracht, dient weer via het normale rookgasafvoerkanaal te worden aangesloten.

5 BEHEERSMAATREGELEN

Vanwege het feit dat de rookgasafvoerkanalen dermate oud zijn en de kans op rookgas en CO lekkage aanzienlijk is, is de enige beheersmaatregel die er nu getroffen kan worden (en sterk aangeraden wordt) het inzetten van CO melders, indien het vervangen niet snel zal plaatsvinden.

Andere beheersmaatregelen (zoals monitoring en onderhoud) zijn niet van toepassing, want het zeer nadrukkelijke advies is om de kanalen op korte termijn te vervangen.

5.1 Inzet van CO-melders

Omdat de kans op rookgas/CO-lekkage aanzienlijk is, is de inzet van CO-melders sterk aan te raden als men niet op korte termijn de kanalen vervangt.

De plaats van de CO-melder bij voorkeur in de opstelplaats van het cv-toestel. Plaatsing in overeenstemming met de instructies van de fabrikant van de CO-melder. De CO melder moet voldoen aan de Europese Norm EN 50291.

Als bewoners een CO-melder gaan plaatsen zullen ze wel op de hoogte moeten zijn van hetgeen ze moeten doen indien de melder afgaat.

Als een CO-melder afgaat dan is het volgende aan te raden:

1) Sluit de hoofdkraan van de gasleiding (in de meterkast) en/of haal de stekker uit het cv-toestel.

REGAVENT
Installatie & Advies BV
De Zevenhoeven 115
1963 SE Heemskerk

T : 0251 - 826 925
E : info@regavent.nl
I : www.regavent.nl

2) Open ramen en deuren.

3) In geval van hoofdpijn, duizeligheid of andere medische klachten, bel 112

4) Verlaat de woning.

Het is raadzaam om de CO-melders regelmatig te testen (via de testknop). Na ongeveer 30 minuten ventileren, kan de woning weer betreden worden. Het is raadzaam om dan na te gaan of de batterijen mogelijk aan vervanging toe waren én om het onderhoudsbedrijf dat regulier onderhoud uitvoert te bellen om het cv-toestel te laten controleren. Het is zinvol om het VvE-bestuur in te lichten indien een CO-melder is afgegaan.

6 SAMENVATTENDE CONCLUSIES

Het complex met 36 woningen aan de Van Tuyll van Serooskerkenweg betreft individuele, uitpandige, enkelwandige rookgasafvoersystemen. In totaal zijn er 9 kokers met steeds 3 kanalen (strangen) aangetroffen. De luchttoevoer wordt via de buitengevel aangezogen. 9 woningen op de 3e verdieping hebben een aparte dakdoorvoer en zijn niet aangesloten op de kokers.

De kans op vrijkomen van koolmonoxide wordt gekwalificeerd als gemiddeld tot groot.

De meeste cv-combi-ketels en zoals aangetroffen in een aantal bezochte woningen hebben als bouwjaar 2000, er zijn geen vernieuwde ketels aangetroffen.

De collectieve toe- en afvoersystemen en de aansluitleidingen in de woningen zijn zo oud als de cv-ketels: 20 jaar.

Het is van belang om de volgende beheersmaatregelen en aanpassingen door te voeren:

- Het plaatsen van CO melders

- Het op korte termijn vervangen van de rookgaskanalen en cv-ketels

REGAVENT
Installatie & Advies BV
De Zevenhoeven 115
1963 SE Heemskerk

T : 0251 - 826 925
E : info@regavent.nl
I : www.regavent.nl

7 VERVANGEN ROOKGASKANALEN

Zie par.4.4.:

1: Vervang alleen het deel van het rookgasafvoerkanaal wat zich in de woning bevindt, vanaf de ketel tot op de bocht in de koker
Gebruik hiervoor PP T-120 buis en beugel deze volgens de Rogafa eisen
Kit/smeer de geveldoorvoering weer goed af

2: Vervang de luchttoevoer in de woning tot aan de gevel
Gebruik hiervoor PP buis en beugel deze volgens de Rogafa eisen

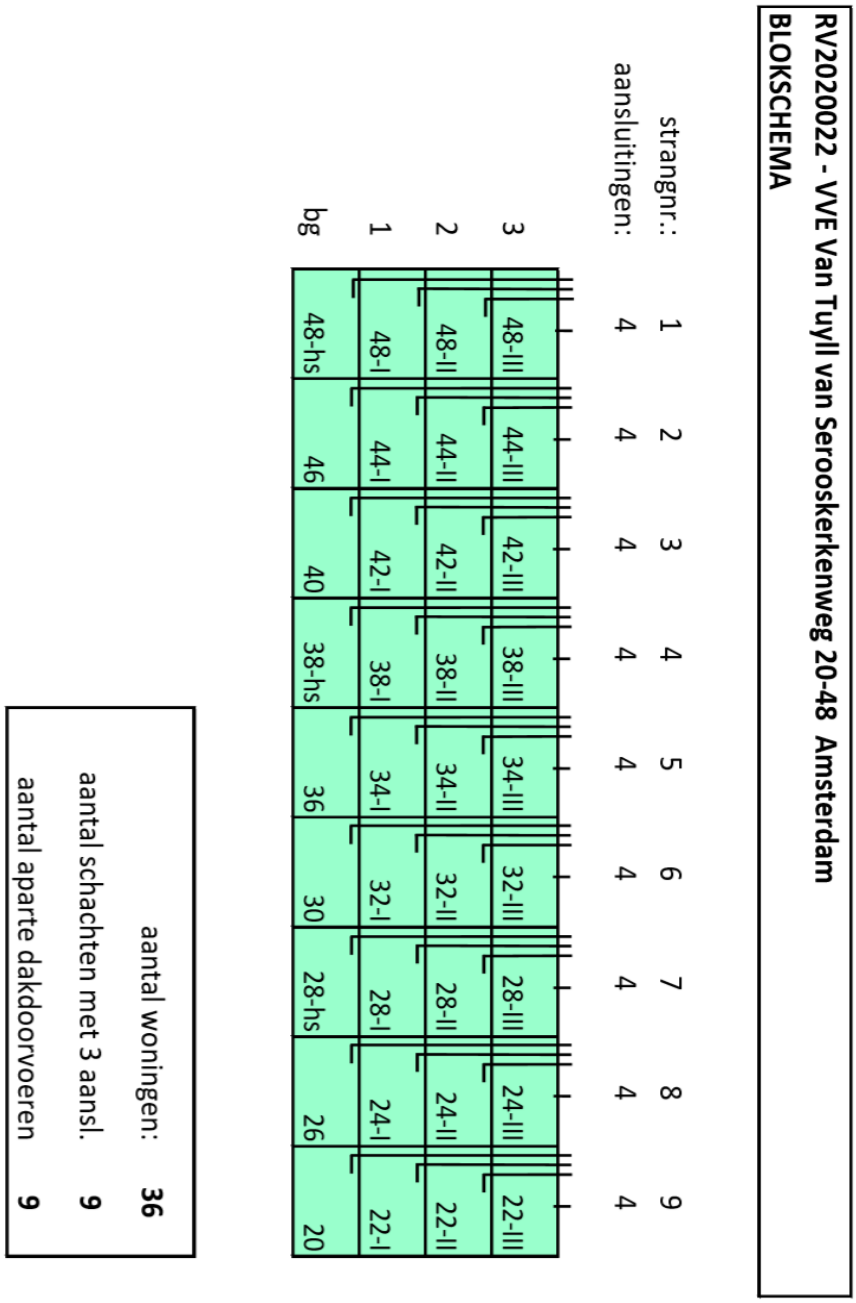
3: Vervang de dakdoorvoeren van de woningen op de bovenste verdieping

4: Leng de kanalen in de dakkappen ca. 20cm op zodat de HR toppen goed in de kanalen zitten en het één vast tracé is.

5: De dakdoorvoer van huisnr.28-III dient opgelengd te worden en de eigenaars van het dakterras dienen op de hoogte te worden gesteld van de risico's van de rookgassen die in de nabijheid worden uitgeblazen.

6: De rookgasafvoer van een woning in portiek 44-46 die in het ventilatiekanaal is aangebracht, dient weer via het normale rookgasafvoerkanaal te worden aangesloten.

BIJLAGE I - informatie over complex



BIJLAGE II - situatie in de woningen / aansluitleidingen rookgas en luchttoevoer

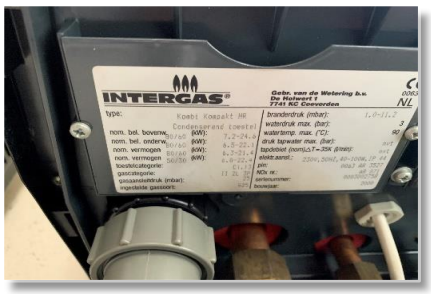
Bezochte woningen:





Adres:	Van Tuyll van Serooskerkenweg 48 III
Ketel:	Intergas Kombi-Kompakt 22HR 2000
Aansluitingen:	dikwandig aluminium 80mm / PVC 80mm
Materiaal volgens NPR3378:	rookgas: Ja, lucht: Nee
Aangebracht volgens NPR3378:	Nee
Voldoet leeftijd materiaal:	Nee (20 jaar)





Adres:	Van Tuyll van Serooskerkenweg 42 III
Ketel:	Intergas Kombi-Kompakt 22HR 2000
Aansluitingen:	dikwandig aluminium 80mm / PVC 80mm
Materiaal volgens NPR3378:	rookgas: Ja, lucht: Nee
Aangebracht volgens NPR3378:	Nee
Voldoet leeftijd materiaal:	Nee (20 jaar)



Adres:	Van Tuyll van Serooskerkenweg 42 II
Ketel:	Intergas Kombi-Kompakt 22HR 2000
Aansluitingen:	dikwandig aluminium 80mm / PVC 80mm
Materiaal volgens NPR3378:	rookgas: Ja, lucht: Nee
Aangebracht volgens NPR3378:	Nee
Voldoet leeftijd materiaal:	Nee (20 jaar)







Adres:	Van Tuyll van Serooskerkenweg 42 I
Ketel:	Intergas Kombi-Kompakt 22HR 2000
Aansluitingen:	dikwandig aluminium 80mm / PVC 80mm
Materiaal volgens NPR3378:	rookgas: Ja, lucht: Nee
Aangebracht volgens NPR3378:	Nee
Voldoet leeftijd materiaal:	Nee (20 jaar)





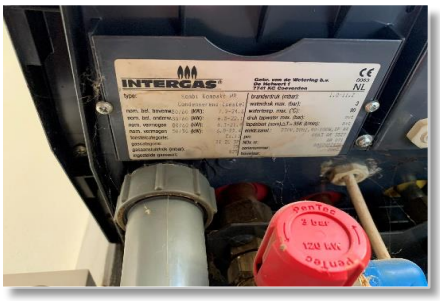
Adres:	Van Tuyll van Serooskerkenweg 38 II
Ketel:	Intergas Kombi-Kompakt 22HR 2000
Aansluitingen:	dikwandig aluminium 80mm / PVC 80mm
Materiaal volgens NPR3378:	rookgas: Ja, lucht: Nee
Aangebracht volgens NPR3378:	Nee
Voldoet leeftijd materiaal:	Nee (20 jaar)

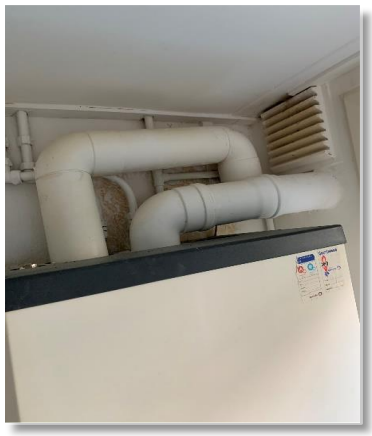




Adres:	Van Tuyll van Serooskerkenweg 38 I
Ketel:	Intergas Kombi-Kompakt 22HR 2000
Aansluitingen:	dikwandig aluminium 80mm / PVC 80mm
Materiaal volgens NPR3378:	rookgas: Ja, lucht: Nee
Aangebracht volgens NPR3378:	Nee
Voldoet leeftijd materiaal:	Nee (20 jaar)







Adres:	Van Tuyll van Serooskerkenweg 30 hs
Ketel:	Intergas Kombi-Kompakt 22HR 2000
Aansluitingen:	dikwandig aluminium 80mm / PVC 80mm
Materiaal volgens NPR3378:	rookgas: Ja, lucht: Nee
Aangebracht volgens NPR3378:	Nee
Voldoet leeftijd materiaal:	Nee (20 jaar)

BIJLAGE III - resultaten emissie-metingen

RV2020022 - VVE Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48 Amsterdam
MEETRESULTATEN

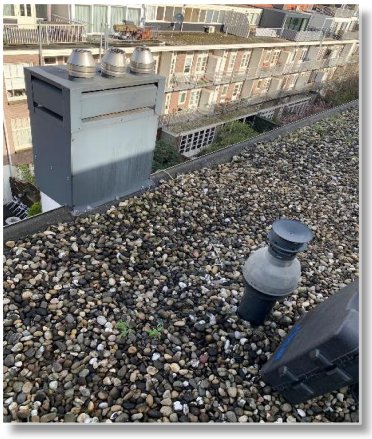
BEZOCHTE WONINGEN

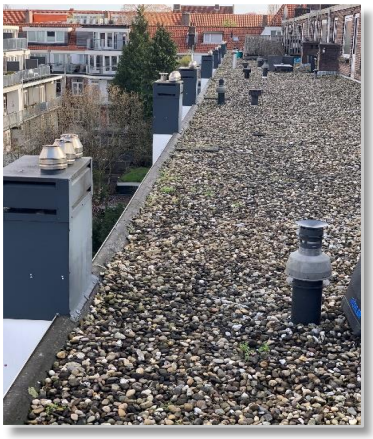
ADRES		
Tuyl van Serooskerkenweg 30	gemeten concentratie CO :	0 PPM
Tuyl van Serooskerkenweg 38-I	gemeten concentratie CO :	0 PPM
Tuyl van Serooskerkenweg 38-II	gemeten concentratie CO :	0 PPM
Tuyl van Serooskerkenweg 42-I	gemeten concentratie CO :	0 PPM
Tuyl van Serooskerkenweg 42-II	gemeten concentratie CO :	0 PPM
Tuyl van Serooskerkenweg 42-III	gemeten concentratie CO :	0 PPM
Tuyl van Serooskerkenweg 48-III	gemeten concentratie CO :	0 PPM

gemeten in de keuken, nabij het cv-toestel

acuut gezondheidsrisico: NEE

BIJLAGE IV - foto's van de situatie op dak en de uitmondingen







de situatie van de uitmondingen: een gecombineerde prefab dakkap met 3 HR toppen t.b.v. woning HS, 1 en 2 hoog.
En in het platte dak een aparte dakdoorvoer t.b.v. de woning op 3 hoog.

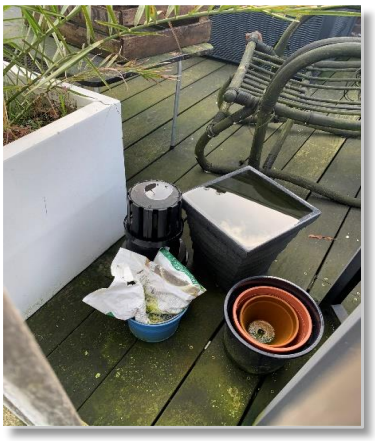
In deze kap komen ook de ventilatie-afvoeren van de keukens uit.

In totaal 9 dezelfde strangen
Waar in totaal 36 woningen op zijn aangesloten

De kanalen lopen in dichte trespa kokers in rechte verticale lijn vanaf de woningen naar het dak.
Bovenop de koker is de dakkap gemonteerd.



Strang nr. 7:
2 x flex getrokken door 2 bestaande kanalen
1 x RVS Panflex 60mm en 1 x Ubbink PP 60mm



Strang nr. 7:
De dakdoorvoer van 28-III komt uit in het dakterras. Er pal naast staat een stoel. En de pijp wordt nog net niet afgedicht door al het huisraad eromheen.



Strang nr. 2: het kleinere kapje achter de middelste HR top betreft een flexkanaal dat door een ventilatiekanaal heen is getrokken

BIJLAGE V - foto's van de situatie luchttoevoer



Op elke verdieping zit een rooster aan de zijkant van de koker t.b.v. de luchttoevoer van de ketel van de betreffende woning



De kokers eindigen op ongeveer 2,5mtr van de begane grond.



Luchttoevoerrooster

BIJLAGE VI - inwendige inspectie

RV2020022 - VVE Van Tuyll van Serooskerkenweg 20-48 Amsterdam
MEETRESULTATEN

GEINSPECTEERDE KANALEN

HUISNUMMERS	type kanaal	
48-hs-I-II-III	RVS	80mm
46-44-I-II-III	RVS	80mm
40-42-I-II-III	RVS	80mm

de filmpjes zijn met een we-transfer bericht apart meegestuurd

De filmpjes hebben als bestandsnaam het strang/huisnummer

Het resultaat van de waarnemingen is dat bij de rookgaskanalen er geen afwijkingen, extreme corrosie, kapotte rubber ringen, parkers of andere defecten te zien waren

Conclusie:
Conditie van de rookgassystemen is goed voor wat betreft het RVS en de staat in het algemeen

De staat van de rubber ringen kan niet worden waargenomen met de camera, maar de ervaring leert dat na 15 jaar het rubber materiaal is uitgewerkt, is verhard en lekkage gaat vertonen

BIJLAGE VII - toelichting op de risico's op koolmonoxide-vorming

Voor de inschatting van het risico's op koolmonoxide-vorming wordt onderstaande als leidraad gebruikt. Afhankelijk van de situatie wordt er per complex beoordeeld in hoeverre het risico dat uit onderstaande leidraad volgt reëel is. De opstelplaats van het cv-toestel kan het risico bijvoorbeeld verhogen dan wel verlagen (een opstelplaats in een slaapkamer verhoogt het risico).

Laag
De kans op CO-emissie als gevolg van het toegepaste toe- en afvoersysteem is klein.
én
De kans op rookgaslekkage direct naar de schacht of woning als gevolg van het toegepaste toe- en afvoersysteem is klein.

Gemiddeld
De kans op CO-emissie als gevolg van het toegepaste toe- en afvoersysteem is aanwezig.
én
De kans op rookgaslekkage direct naar de schacht of woning als gevolg van het toegepaste toe- en afvoersysteem is aanwezig.

Hoog
In het betreffende complex is er sprake van een verhoogde emissie CO of de kans daarop is groot.
of
In het betreffende complex is er sprake van waarneembare rookgaslekkage direct naar de schacht of woning of de kans daarop is groot.

Als het risico als laag wordt gekwalificeerd dan wordt gesteld dat er binnen 5 jaar geen extra onderzoek aan het toe- en afvoersysteem nodig is. Als het risico als gemiddeld wordt gekwalificeerd dan kan het zijn dat er wordt gesteld dat er binnen 2 jaar aanvullend onderzoek nodig is. Als het risico als hoog wordt gekwalificeerd dan kan er op korte termijn extra onderzoek nodig zijn om acute risico's vast te stellen en een renovatieplan op te stellen.

Makelaar

Interesse?

Deze woning is in eigendom bij stichting de Alliantie, een woningcorporatie met huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi & Vechtstreek. Bij de overdracht van haar woningen wordt de Alliantie begeleid door het intern verkoopteam, centrale ondersteuning wordt verzorgd door stichting Openbare Makelaardij.

De Alliantie werkt regionaal samen met verschillende makelaars.
Zij kunnen je verder informeren en begeleiden.

Verkoopinformatie en begeleiding

KRK Makelaars (Amsterdam)
Purperhoedenveem 7
1019 HE Amsterdam
(020) 626 53 61
amsterdam@krk.nl

Coördinatie

Openbare Makelaardij
Stationsweg 24
3743 EN BAARN
(088) 668 28 12

Wil je bellen met Openbare Makelaardij op het bovenstaande nummer?
Dan heb je een objectcode nodig, die is: **8 8 5 6 4**

Meer weten?

Meer informatie of een bezichtiging?

Wil je meer informatie of een bezichtiging, maak gebruik van het reactieformulier op Funda of op de website van de Alliantie. Je vraag of verzoek wordt dan verstuurd naar de begeleidend makelaar die vervolgens contact met je opneemt.

Algemene informatie

Op de website van de Alliantie vind je ook algemene informatie en tips.
Bijvoorbeeld over wat er allemaal komt kijken bij het kopen van een woning.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Als er toch sprake is van onvolledige of onjuiste informatie, kunt u ons niet aansprakelijk stellen.

Over de Alliantie

Wij zijn een woningcorporatie met goede en betaalbare huizen in prettige buurten, voor mensen met een bescheiden inkomen. We verhuren en onderhouden 53.000 woningen, voeren dagelijkse reparaties uit en renoveren en verbeteren onze huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi en Vechtstreek. Wij zijn een stichting en een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.

Een woning kopen bij de Alliantie

Wil je een betaalbaar huis kopen op een leuke locatie? Op onze onze website vind je koophuizen van de Alliantie die direct beschikbaar zijn. De Alliantie verkoopt voormalige huurwoningen en nieuwbouwwoningen.

Met de verkoop van huurwoningen bedienen we mensen met een middeninkomen en jongere starters die in ons werkgebied moeilijk een betaalbaar huis kunnen vinden. Bij de verkoop geven we huurders (die een sociale huurwoning achterlaten) voorrang. Zo dragen we met de verkoop ook bij aan de doorstroming op de sociale huurwoningmarkt. En we zorgen met de verkoop voor gevarieerde buurten en wijken van goede kwaliteit. We streven ernaar voor elke verkochte woning ten minste één nieuwe sociale huurwoning te bouwen.

Voorrangsregeling

Voorrangsregeling de Alliantie

Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij inschrijving geldig. Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de e-mail updates via de website van de Alliantie. Geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs.

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? Klik dan hier — en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

Verkoopvoorwaarden

Algemeen

1. Met ‘woning(en)’ word(t)en steeds de onderhavige tot bewoning bestemde onroerende za (a)k(en) bedoeld.
2. De Alliantie is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De Alliantie is daarom gehouden om het bij of krachtens de Woningwet gestelde onverkort na te komen, dat geldt ook voor de overdracht van een woning.
3. De koper van een woning kan alleen zijn een natuurlijk persoon die de woning na levering zelf bewoont of laat bewonen door een bloedverwant in de eerste graad.
4. Het kopen van een woning is iets anders dan het huren van een woning. Kopen betekent het nemen van verantwoordelijkheid en risico door de koper.

Biedingsfase

1. Woningen zijn uitsluitend gepubliceerd om een voornemen tot verkoop kenbaar te maken.
2. Gepubliceerde woningen kunnen op elk moment door de Alliantie worden herroepen, om welke reden dan ook.
3. Het uitbrengen van een bod op een gepubliceerde woning heeft niet tot gevolg dat er op enige wijze een (koop)overeenkomst tot stand komt.
4. Een bod verplicht de bieder tot niets en kan op ieder moment door de bieder worden herroepen.
5. Op basis van de uitgebrachte biedingen wordt een selectie gemaakt van de aspirant koper(s)
6. (hierna te noemen: ‘aspirant(en)’) waarmee de verkoopfase kan worden ingegaan. De verkoopfase kan pas beginnen nadat de geselecteerde aspirant(en) hierover schriftelijk bericht heeft/hebben ontvangen.

Verkoopvoorwaarden

Verkoopfase

1. De verkoopfase is de fase waarin de mogelijke (ver)koop verder concreet wordt gemaakt. De Alliantie zal een concreet aanbod doen, waarop de kandidaat een concreet bod kan uitbrengen. Zowel het aanbod als het bod kunnen worden herroepen tot het moment dat er een (definitieve) koopovereenkomst is gesloten.
2. In de verkoopfase zal de Alliantie de aspirant zo volledig mogelijk inlichten en informeren over de woning zelf. Dat geldt overigens niet voor feiten en omstandigheden die de aspirant zelf bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden moeten zijn, de aspirant heeft een eigen onderzoeksplicht.
3. De Alliantie heeft de woning nooit zelf heeft bewoond en is daarom niet volledig bekend met de feitelijke toestand van de woning.
4. Niet alle woningen zijn hetzelfde, dus kan ook niet van elke woning hetzelfde verwacht worden. Zo zal een bestaande (oudbouw) woning nooit hetzelfde genot bieden als een nieuwbouw woning.
5. Ieder woning kan (kleine) gebreken hebben en aan iedere woning zal op enig moment onderhoud moeten worden uitgevoerd, wanneer en in welke mate is afhankelijk van de leeftijd en toestand van de woning. Dat er een (klein) gebrek is of dat er onderhoud moet worden uitgevoerd maakt niet meteen dat de woning niet voldoet.
6. Het staat de Alliantie vrij om — binnen de grenzen van de wet - over haar woningen te beschikken. Zo kan de Alliantie haar (vrijkomende) woningen aanwenden voor sociale / geliberaliseerde verhuur dan wel voor verkoop, dat geldt derhalve ook voor woningen die gelegen zijn in hetzelfde complex als een verkochte woning.

Koopovereenkomst

1. Er is pas sprake van een (definitieve) koopovereenkomst als deze is opgenomen in één schriftelijke akte die door beide partijen, koper en verkoper, rechtsgeldig is ondertekend en de wettelijke bedenktijd ongebruikt is verstreken.
2. De koopovereenkomst en de leveringsakte worden verleden bij een door de Alliantie aan

Verkoopvoorwaarden

te wijzen makelaar/notaris, tenzij anders afgesproken.

3. De koopovereenkomst wordt gesloten onder toepassing van de door de Alliantie gehanteerde gebruikelijke verkoopvoorwaarden en condities, deze worden tijdig vooraf bekend gemaakt.
4. De overeengekomen koopsom is ‘kosten koper’. De koper draagt dus de lasten in verband met de overdracht, tenzij anders afgesproken.
5. Afspraken tussen de Alliantie en de gemeente in relatie tot de woning zijn niet van toepassing op de koopovereenkomst.