



# Haven Amsterdam

**ALGEMENE VOORWAARDEN  
VOOR  
TIJDELIJKE ERFPACHT  
IN HET  
HAVENGEBIED 1992**

Deze Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992 zijn opgenomen in een notariële akte de dato 8 februari 1995 en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst Kadaster en de openbare registers te Amsterdam op 9 februari 1995 in register hypotheek 4, deel 12671 nummer 32.



# Haven Amsterdam

## ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR TIJDELIJKE ERFPACHT IN HET HAVENGEBIED 1992

De gemeenteraad van Amsterdam heeft in zijn vergaderingen van  
17 december 1992, onder nummer 1040, en  
6 april 1994, onder nummer 290,  
vastgesteld de volgende Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het  
havengebied:

### **Inleidende bepaling**

Uitgangspunt van deze algemene voorwaarden is het gemeentelijke gronduitgiftebeleid in het havengebied, dat is gericht op het genereren van duurzame werkgelegenheid, het bevorderen van het gebruik van de Amsterdamse haven door zeeschepen, het duurzaam intensief gebruik van gemeentelijke onroerende zaken en infrastructuur, en in het algemeen het bevorderen van optimaal gebruik van gemeentelijke onroerende zaken in overeenstemming met het algemeen belang.

### **1. Aanvaarding**

- 1.1. De erfpachter aanvaardt het gepachte - waaronder in deze algemene voorwaarden wordt verstaan de in erfpacht uitgegeven zaak - in de staat waarin het zich bij de ingang van de erfpacht bevindt. Onder de staat van het gepachte wordt mede verstaan de toestand van het terrein en de ondergrond met hetgeen zich daarop en daarin bevindt.
- 1.2. De erfpachter verklaart, dat het gepachte zich bij de ingang van de erfpacht in goede en schone staat bevindt, behoudens voor zover anders is vermeld in een bij de akte gevoegd, door partijen gewaarmerkt rapport.
- 1.3. De gemeente zal niet aansprakelijk zijn voor zichtbare of onzichtbare gebreken van het gepachte.

### **2. Betaling van de canon**

- 2.1. De canon dient zonder enige korting, aftrek of verrekening bij vooruitbetaling te worden voldaan in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen op 2 januari en 1 juli van elk jaar door overschrijving op een der rekeningen van de Haven Amsterdam te Amsterdam.
- 2.2. De canon voor de termijn van de datum van ingang van de erfpacht tot de eerstvolgende halfjaarlijkse vervaldatum dient te worden voldaan binnen 21 dagen na het desbetreffende verzoek.

### **3. Bankgarantie**

De erfpachter zal tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst een bankgarantie volgens een door de gemeente voorgeschreven model verstrekken tot een bedrag ter hoogte van de jaarcanon inclusief omzetbelasting.

#### 4. Jaarlijkse aanpassing van de canon

4.1. Met ingang van 1 januari van elk kalenderjaar wordt de canon aangepast bij het verloop van het algemeen prijsniveau door de geldende canon te verhogen of te verlagen met een percentage, dat overeenkomt met een/zevende deel van het percentage, afgeleid van de voor dat kalenderjaar vastgestelde aanpassingscoëfficiënt als bedoeld in artikel 4, lid 2.

De aangepaste canon wordt naar boven afgerond op hele guldens. Hij wordt zo spoedig mogelijk ter kennis van de erfpachter gebracht. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling tenietdoen.

4.2. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:

a gedeeld door b,

- waarin voorstelt:

de letter a: het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie voor de totale bevolking (lees: 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 bekend gemaakt 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 gemeente bepaald op een wijze, die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad.

4.3. De gemeente en de erfpachter kunnen overeenkomen dat tegen betaling van een vaste jaarlijkse toeslag op de canon de jaarlijkse canonaanpassing als bedoeld in artikel 4, lid 1, wordt uitgesloten voor de resterende duur van de erfpacht.

In zodanig geval wordt de canon als volgt berekend:

- a. de geldende canon wordt verhoogd met een toeslagpercentage;
- b. het te hanteren toeslagpercentage wordt vermenigvuldigd met een reductiefactor, waarvan de hoogte op de volgende wijze afhangt van de resterende looptijd van het erfpachtrecht:

#### **resterende looptijd erfpachtrecht**

#### **reductiefactor**

zesenveertig tot en met vijftig jaar	één	(1,0)
éénenveertig tot en met vijfenveertig jaar	eenennegentig/eenhonderdste	(0,91)
zesendertig tot en met veertig jaar	tweeëntachtig/eenhonderdste	(0,82)
éénendertig tot en met vijfendertig jaar	drieënzeventig/eenhonderdste	(0,73)
zesentwintig tot en met dertig jaar	drieënzestig/eenhonderdste	(0,63)
éénentwintig tot en met vijftentwintig jaar	eenenvijftig/eenhonderdste	(0,51)
zestien tot en met twintig jaar	negenendertig/eenhonderdste	(0,39)
elf tot en met vijftien jaar	zesentwintig/eenhonderdste	(0,26)
één tot en met tien jaar	dertien/eenhonderdste	(0,13)

- 4.4. Het toeslagpercentage als bedoeld in artikel 4, lid 3, wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld en bepaald op zodanig niveau als nodig is om de gemeente schadeloos te stellen voor het uitsluiten van de jaarlijkse canonaanpassing.
- 4.5. De uitsluiting van de jaarlijkse canonaanpassing wordt geconstateerd bij notariële akte. 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.
- 4.6. Tussentijdse beëindiging van de uitsluiting van de jaarlijkse canonaanpassing als bedoeld in artikel 4, lid 3, is niet mogelijk.
- 4.7. Indien de erfpachter na uitsluiting van de jaarlijkse canonaanpassing wenst over te gaan tot vooruitbetaling van de nog niet vervallen canon voor de resterende duur van de erfpacht overeenkomstig artikel 5 van deze voorwaarden, wordt voor de berekening van de afkoopsom de toeslag buiten beschouwing gelaten.

## **5. Vooruitbetaling van de canon**

- 5.1. De erfpachter kan de nog niet vervallen canon voor de resterende duur van de erfpacht voldoen door betaling van een afkoopsom.
- 5.2. De afkoopsom wordt door de gemeente bepaald op zodanig niveau als nodig is om de gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon. De afkoopsom wordt berekend volgens een door de gemeente vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekend gemaakt.
- 5.3. Indien de periode van vooruitbetaling aanvangt binnen een jaar na een canonaanpassing op grond van artikel 4, lid 1, wordt voor de berekening van de afkoopsom deze aanpassing buiten beschouwing gelaten.
- 5.4. Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom behoudens in geval van beëindiging van de erfpacht door de gemeente om redenen van algemeen belang. Het bedrag dat dan zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als voor het bepalen van de afkoopsom, bedoeld in artikel 5, lid 2, hebben gegolden.
- 5.5. De vooruitbetaling van de canon wordt geconstateerd bij notariële akte. Artikel 4, lid 5, is van overeenkomstige toepassing.

## **6. Verbodsbepalingen**

### **6.1 Gebruik**

- 6.1.1. De erfpachter mag het gepachte of een gedeelte daarvan niet langer dan twaalf achtereenvolgende maanden ongebruikt laten.
- 6.1.2. De erfpachter mag het gepachte niet een andere bestemming geven dan in de akte van vestiging is vermeld en het niet anders gebruiken dan overeenkomstig die bestemming.
- 6.1.3. De erfpachter zal zich onthouden van elk handelen of nalaten, dat kan leiden tot vermindering van de waarde van het gepachte.

### **6.2 Bebouwing**

De erfpachter mag het terrein niet anders bebouwen dan overeenkomstig plannen waarvoor hij schriftelijke toestemming van de gemeente heeft verkregen. Onder bebouwing wordt mede verstaan objecten, van welke aard ook, met name ook hekken en rasterwerken hoger dan 2 meter c.q. 1 meter indien geplaatst vóór de voorgevelrooilijn. De bij de bebouwing veroorzaakte schade aan bestaande objecten komt ten laste van de erfpachter.

### 6.3. Terreinbelasting

De erfpachter mag het terrein niet zodanig belasten dat daaruit gevaar, schade of hinder voor respectievelijk aan eigendommen van de gemeente of van derden kan ontstaan. Hij zal de gemeente vrijwaren voor vorderingen van derden te dier zake.

### 6.4. Milieuhygiëne

- 6.4.1. De erfpachter zal zich onthouden van elk handelen of nalaten waardoor op, in of nabij het gepachte verontreiniging van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodembodem, of andere vormen van milieuverontreiniging kunnen ontstaan of worden bevorderd.
- 6.4.2. Indien verontreiniging als in artikel 6, lid 4 onder 1, bedoeld aanwezig is of dreigt te ontstaan, zal de erfpachter de gemeente daarvan terstond in kennis stellen.
- 6.4.3. De erfpachter zal aansprakelijk zijn voor op, in of nabij het gepachte aanwezige verontreiniging als in artikel 6, lid 4, onder 1, bedoeld, behoudens voor zover die verontreiniging hetzij vóór de ingang van de erfpacht of van voorafgaand gebruik door hem van het gepachte reeds ter plaatse aanwezig was, hetzij niet is veroorzaakt of bevorderd door enig handelen of nalaten van hem, van zijn ondergeschikten, of van derden die tijdens de erfpacht of het voorafgaande gebruik toegang tot het gepachte hebben gehad.
- 6.4.4. De gemeente zal tijdens of na afloop van de erfpacht steeds gerechtigd zijn, na overleg met de erfpachter, een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid, de omvang, de oorzaak en/of de gevolgen van verontreiniging als in artikel 6, lid 4, onder 1, bedoeld.
- 6.4.5. Indien verontreiniging als in artikel 6, lid 4, onder 1, bedoeld aanwezig is of dreigt te ontstaan zal de gemeente, na overleg met de erfpachter, gerechtigd zijn tot het vaststellen en uitvoeren, of tot het door de erfpachter of door een derde doen uitvoeren van maatregelen, die naar haar oordeel nodig zijn ter opheffing, beperking of voorkoming van die verontreiniging of de vermoedelijke oorzaken of mogelijke gevolgen daarvan.
- 6.4.6. De erfpachter zal gehouden zijn alle gegevens te verschaffen en medewerking te verlenen, welke de gemeente in verband met onderzoek of maatregelen als in dit artikel bedoeld nodig acht, en voorts personen, belast met dat onderzoek of die maatregelen, en daarbij te gebruiken hulpmiddelen op en in het gepachte toe te laten.
- 6.4.7. De gemeente is niet aansprakelijk voor schade, welke de erfpachter mocht lijden als gevolg van onderzoek of maatregelen als in dit artikel bedoeld, behoudens voor zover die schade het gevolg is van opzet, grove schuld of grove nalatigheid van de gemeente. De kosten van dat onderzoek en die maatregelen zijn voor rekening van de erfpachter, tenzij hij voor de verontreiniging niet aansprakelijk is.
- 6.4.8. De erfpachter zal zich ten genoegen van de gemeente verzekeren tegen de voor hem uit dit artikel voortvloeiende risico's voor zover zulks binnen de grenzen der redelijkheid op de Nederlandse assurantiebeurs mogelijk is.

#### 6.5. Overdracht, splitsing, en dergelijke

- 6.5.1. De erfpachter mag de erfpacht niet overdragen, toebedelen of splitsen. Onder overdracht wordt mede begrepen inbreng in een andere rechtspersoon of enige andere op directe of indirecte overgang van de erfpacht of van de beschikkingsmacht over het gepachte gerichte rechtshandeling.
- 6.5.2. De erfpachter mag het gepachte niet geheel of ten dele in ondererfpacht uitgeven.
- 6.5.3. De erfpachter mag het terrein of de daarop aangebrachte opstallen niet geheel of gedeeltelijk aan derden afstaan of verhuren of onder welke titel ook door derden laten gebruiken.

#### 6.6. Verkeer

De erfpachter mag op geen enkele wijze hinder voor het verkeer langs het terrein veroorzaken of toelaten. Hij zal zorgen, dat van zijn bedrijf afkomstige of voor zijn bedrijf bestemde voertuigen niet buiten het terrein worden geparkeerd, opgesteld of behandeld, ongeacht of ter plaatse al dan niet een wachtverbod geldt.

#### 6.7. Ontheffing

De gemeente kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter schriftelijk ontheffing verlenen van de in dit artikel vervatte verbodsbepalingen. Aan een ontheffing of toestemming kunnen tijdsbepalingen en voorwaarden worden verbonden, waaronder wijziging van de canon en van andere bepalingen van de akte van uitgifte.

Een dergelijke ontheffing of toestemming kan slechts worden verleend voor zover geen afbreuk zal worden gedaan aan het in de inleidende bepaling bedoelde gronduitgiftebeleid en kan nimmer tot gevolg hebben, dat derden op het terrein of op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van de erfpacht of waarvan de duur die van de erfpacht te boven gaat.

### 7. Verplichtingen

#### 7.1. Voorzieningen en afscheidingen

- 7.1.1. Behoudens voor zover uit artikel 7, lid 2, onder 3, anders voortvloeit, is de erfpachter verplicht het niet te bebouwen deel van het terrein te voorzien van verharding of beplanting en deze goed te onderhouden.
- 7.1.2. De erfpachter zal het terrein, voor zover niet afgesloten door gevelmuren, voor zijn rekening deugdelijk afscheiden, de afscheidingen goed onderhouden en gedogen dat door de gemeente of door derden afscheidingen van belendende terreinen aan de zijne worden aangesloten of bevestigd.
- 7.1.3. De voor het verkeer noodzakelijke doorgangen in de in artikel 7, lid 1, onder 2, bedoelde afscheidingen moeten goed afsluitbaar zijn. De bediening van de doorgangen zal door en voor rekening van de erfpachter geschieden.

## 7.2. Onderhoud

- 7.2.1. De erfpachter zal voor zijn rekening de op het terrein aanwezige en te stichten bebouwing en verdere voorzieningen goed onderhouden en daaraan de nodige gewone en buitengewone herstellingen tijdig verrichten.
- 7.2.2. De erfpachter zal het terrein voor zijn rekening op hoogte houden.
- 7.2.3. De erfpachter zal de terreinstrook tussen de terreingrens en de openbare weg, voor zover deze niet door inritten of havensporen in beslag genomen wordt, op eerste aanzegging van de gemeente voor zijn rekening goed afdekken met zwarte grond, inzaaien met graszaad en onderhouden en schoon houden.

## 7.3. Werken, kabels en leidingen

- 7.3.1. De erfpachter zal gedogen, dat door of met vergunning of toestemming van de gemeente op, in of over het terrein sporen, kraanbanen, leidingen, kabels, palen en rioleringen met bijbehorende objecten en inrichtingen worden aangelegd, gewijzigd, onderhouden of verwijderd. Daarbij zal de erfpachter zo min mogelijk in zijn bedrijfsuitoefening worden belemmerd.
- 7.3.2. De erfpachter zal gedogen, dat ten behoeve van de gemeente of van derden kranen en spormateriaal over aanwezige en aan te leggen sporen worden doorgevoerd.
- 7.3.3. De verlegging van op en in het terrein aanwezige of aan te leggen sporen, kraanbanen, kabels, leidingen en rioleringen zal geschieden voor rekening van de erfpachter, indien de noodzaak daartoe ontstaat door handelen of nalaten van de erfpachter.

## 7.4. Drainage en lozingen

- 7.4.1. Indien de erfpachter het terrein wil draineren, zal hij zulks doen in overleg met de gemeente.
- 7.4.2. De erfpachter zal voor zijn rekening zodanige voorzieningen treffen, dat van het terrein geen hemelwater wordt geloosd op belendende terreinen of wegen.
- 7.4.3. De erfpachter zal op eerste aanzegging van de gemeente de lozingsinrichtingen in en op het terrein voor zijn rekening aansluiten op het gemeenteriool. De voor zodanige aansluiting op grond van de desbetreffende verordening verschuldigde heffingen komen voor rekening van de erfpachter.

## 7.5. Meerbolders

- 7.5.1. Op eerste aanzegging van de gemeente zal de erfpachter gedogen, dat op het terrein meerbolders ten behoeve van de gemeente of van derden worden geplaatst.
- 7.5.2. Voor het hebben of gebruiken van bolders zullen wederzijds geen kosten in rekening worden gebracht.

#### 7.6. Aanleggen van schepen

De erfpachter zal op eerste aanzegging van de havenmeester gedogen, dat aan tijdelijk ongebruikte gedeelten van het terrein vaartuigen aanleggen die niet voor het bedrijf van de erfpachter bestemd zijn. De erfpachter zal toestaan, dat de bemanning van die vaartuigen zich over het terrein van en naar boord begeeft.

#### 7.7. Verlichting

7.7.1. De erfpachter zal er voor zorgen, dat de lichten die op het terrein, aan of in de daarop aanwezige of te stichten opstallen en op aan het terrein gemeerde schepen worden gebruikt, zodanig van schermen zijn voorzien dat zij naar het oordeel van de havenmeester de herkenning van havenlichten niet belemmeren en voor de scheepvaart niet storend zijn.

7.7.2. De gemeente is bevoegd op het terrein één of meer havenlichten te plaatsen. De kosten van aanleg en onderhoud zijn voor haar rekening.

7.7.3. De erfpachter zal in bijzondere gevallen op eerste aanzegging van de havenmeester de buitenverlichting aan de waterzijde van de op het terrein aanwezige of te stichten opstallen laten branden.

7.7.4. De kosten van het stroomverbruik, voortvloeiende uit het in artikel 7, lid 7, onder 2, en artikel 7, lid 7, onder 3, bepaalde, komen voor rekening van de erfpachter voor zover zij binnen redelijke grenzen blijven.

#### 7.8. Hinder

De erfpachter zal gedogen, dat op terreinen in de omgeving van het gepachte inrichtingen aanwezig zijn of worden toegelaten. Hij zal terzake van uit de aanwezigheid of toelating van dergelijke inrichtingen eventueel voor hem voortvloeiend gevaar, schade of hinder geen vergoeding van de gemeente vorderen.

#### 7.9. Toegang gemeentepersoneel

7.9.1. De erfpachter zal bevoegde ambtenaren van de gemeente te allen tijde op het terrein en in de daarop aanwezige of te stichten opstallen toelaten ter controle op de naleving van de erfpachtsbepalingen.

7.9.2. De in artikel 7, lid 9, onder 1, bedoelde ambtenaren zullen stoornis in het bedrijf van de erfpachter zoveel mogelijk voorkomen en zich gedragen overeenkomstig de veiligheidsaanwijzingen van de erfpachter.

### 8. Waterdiepte

8.1. Indien zulks in de akte van uitgifte is bepaald, houdt de gemeente de bodem van de haven vóór het gepachte op de in de akte genoemde diepte, behoudens inachtneming van een eventueel onderwater-talud.

8.2. Op of in de bodem van de haven voor het gepachte aanwezige voorwerpen en stoffen zullen geacht worden afkomstig te zijn van het bedrijf van de erfpachter of van schepen die aldaar ten behoeve van zijn bedrijf hebben geladen of gelost, behoudens voor zover het tegendeel aannemelijk is.

8.3. Alle extra kosten, die voor de gemeente uit de aanwezigheid van de in artikel 8, lid 2, bedoelde voorwerpen en stoffen voortvloeien, zal de erfpachter op eerste aanzegging van de gemeente vergoeden, onverminderd het bepaalde in artikel 6, lid 4, en behoudens voor zover het tegendeel als bedoeld in artikel 8, lid 2, aannemelijk is.



- 8.4. Onder de in artikel 8, lid 3, bedoelde kosten worden eveneens gerekend de kosten van herstel van schade aan baggermaterieel en bedrijfsschade van het uitvoerende baggerbedrijf als gevolg van de aanwezigheid van voorwerpen of stoffen als bedoeld in artikel 8, lid 2.
  - 8.5. De gemeente heeft het recht voor het begin van de baggerwerkzaamheden een door haar vast te stellen zekerheid van de erfpachter te verlangen voor de nakoming van zijn betalingsverplichting in verband met het in artikel 8, leden 3 en 4 bepaalde.
  - 8.6. De gemeente zal geacht worden tijdig aan een verplichting als bedoeld in artikel 8, lid 1, te hebben voldaan, indien de baggerwerkzaamheden plaatsvinden zo spoedig mogelijk nadat van onvoldoende waterdiepte is gebleken.
  - 8.7. Een verplichting van de gemeente als bedoeld in artikel 8, lid 1, vervalt, indien de nakoming daarvan in redelijkheid niet meer kan worden gevergd wegens oorzaken, die in redelijkheid niet aan de gemeente kunnen worden toegerekend, of wegens de hoogte van de kosten, die voortvloeien uit verontreiniging van de bodem van de haven.
  - 8.8. De bepalingen van artikel 8, leden 2 tot en met 5 gelden ook, indien in de akte van uitgifte geen verplichting van de gemeente als bedoeld in artikel 8, lid 1, is opgenomen.
- 9. Vereiste vergunningen en dergelijke**  
Verkrijging door de erfpachter van een ingevolge enige wet of verordening vereiste toestemming, goedkeuring, vergunning, ontheffing, vrijstelling of dergelijke zal niet strekken tot of prejudiciëren op verlening door de gemeente als eigenaar van het gepachte van een ingevolge enige bepaling van de overeenkomst vereiste toestemming, goedkeuring, vergunning, ontheffing, vrijstelling of dergelijke, en vice versa.
- 10. Kosten**
- 10.1. Alle kosten en rechten, vallende op de uitgifte in erfpacht, waaronder die van de kadastrale opmeting van het onroerend goed, komen ten laste van de erfpachter. Hetzelfde geldt voor kosten en rechten, voortvloeiende uit eventuele op verzoek van de erfpachter plaatsvindende wijzigingen in de voorwaarden der uitgifte.
  - 10.2. Alle buitengerechtigde en gerechtelijke kosten, die de gemeente redelijkerwijs moet maken tot behoud en uitoefening van haar rechten uit de akte van uitgifte en bijbehorende voorwaarden, komen ten laste van de erfpachter.
- 11. Belastingen**  
Alle rijks-, provinciale, gemeente- en waterschapsbelastingen, heffingen en overige lasten, welke op of terzake van de eigendom, een beperkt recht of het gebruik van de grond of de opstallen of van de erfpacht worden geheven, ongeacht door of van wie zij geheven worden, komen ten laste van de erfpachter vanaf de datum van ingang van de erfpacht of van voorafgaand gebruik door hem van het gepachte. Voor zover de lasten door de gemeente mochten zijn betaald, moet de erfpachter deze op eerste aanzegging aan de gemeente vergoeden.

**12. Vertragsrente. Correcties door de gemeente**

- 12.1. Over de tijd dat de erfpachter met de betaling van enige aan de gemeente verschuldigde geldsom in verzuim is, zal hij aan de gemeente een vertragsrente zijn verschuldigd ter hoogte van één procent per maand. Telkens na afloop van twaalf maanden wordt het bedrag waarover de vertragsrente wordt berekend, vermeerderd met de over die twaalf maanden verschuldigde rente.
- 12.2. Wanneer de erfpachter met de nakoming van enige andere verplichting dan bedoeld in artikel 12, lid 1, in verzuim is, zal de gemeente zonder rechterlijke machtiging gerechtigd zijn op kosten en voor risico van de erfpachter datgene te bewerkstelligen waartoe nakoming door de erfpachter zou hebben geleid.

**13. Boete**

- 13.1. Wanneer de erfpachter met de nakoming van één van zijn verplichtingen in verzuim is, kan hem ten behoeve van de gemeente door burgemeester en wethouders een direct opeisbare boete worden opgelegd van maximaal tien maal het bedrag van de jaarcanon. Indien het bepaalde in artikel 5 toepassing heeft gevonden, wordt daarmee bij de bepaling van het maximum van de boete geen rekening gehouden.
- 13.2. De in artikel 13, lid 1, bedoelde boete laat onverlet het recht van de gemeente op nakoming en op volledige vergoeding van door het verzuim veroorzaakte schade.

**14. Oplevering bij einde erfpacht**

- 14.1. Bij het einde van de erfpacht anders dan door opzegging overeenkomstig artikel 16, zal de erfpachter, behoudens voor zover de gemeente alsdan anders bepaalt, het gepachte, ontdaan van hetgeen hij of een rechtsvoorganger daarop en daarin heeft aangebracht, naar behoren ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente stellen in dezelfde staat als waarin het zich bevond bij de ingang van de erfpacht. Hij zal geen recht hebben op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken of beplantingen of van de kosten van verwijdering.
- 14.2. Zolang het gepachte niet tijdig behoorlijk is ontruimd, blijft de erfpachter een vergoeding gelijk aan de canon verschuldigd, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van kosten, schaden en interessen.

**15. Opzegging**

- 15.1. De erfpacht kan door de erfpachter niet worden opgezegd.
- 15.2. Behoudens het bepaalde in artikel 16, kan de erfpacht door de gemeente worden opgezegd, indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. De opzegging geschiedt bij exploit ten minste een maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
- 15.3. Op straffe van nietigheid van de in artikel 15, lid 2, bedoelde opzegging moet deze binnen acht dagen betekend worden aan degenen, die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers ingeschreven mochten staan.

- 15.4. Na het einde van de erfpacht door opzegging als bedoeld in artikel 15, lid 2, is de gemeente verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, waaronder begrepen de kosten, nodig om het gepachte te brengen in de staat waarin het bij regelmatig einde van de erfpacht ingevolge artikel 14 had moeten zijn opgeleverd, en de overige kosten.
- 15.5. Wordt ten aanzien van de in artikel 15, lid 4, bedoelde vergoeding geen overeenstemming tussen partijen bereikt, dan wordt het bedrag van de vergoeding bepaald bij bindende uitspraak van deskundigen.
- 15.6. Bij het bepalen van het in artikel 15, lid 4, bedoelde bedrag wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, welke na de opzegging heeft plaatsgevonden.

#### **16. Opzegging ten algemene nutte**

- 16.1. De erfpacht kan door de gemeenteraad, dat het algemeen nut het einde van de erfpacht noodzakelijk maakt. De opzegging geschiedt bij exploit ten minste twaalf maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
- 16.2. In het in artikel 16, lid 1, bedoelde geval is de gemeente verplicht aan de erfpachter te vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van de erfpacht, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed hetgeen is gesticht in strijd met de akte van uitgifte of bijbehorende voorwaarden, noch zal worden vergoed bedrijfsschade geleden terzake van een bedrijf, dat in strijd met die akte of voorwaarden wordt uitgeoefend. Op de vergoeding zal in mindering worden gebracht hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft.
- 16.3. Wordt ten aanzien van de in artikel 16, lid 2, bedoelde vergoeding geen overeenstemming tussen partijen bereikt, dan wordt het bedrag van de vergoeding bepaald bij bindende uitspraak van deskundigen.
- 16.4. Bij het bepalen van het in artikel 16, lid 2, bedoelde bedrag wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, welke na de opzegging heeft plaatsgevonden.

#### **17. Deskundigen**

- 17.1. Indien ingevolge artikel 15, lid 5, of artikel 16, lid 3, een uitspraak door deskundigen moet worden gedaan, zullen de gemeente en de erfpachter op schriftelijk verzoek van de meest gereede van hen in gezamenlijk overleg drie deskundigen aanwijzen. Is binnen twee maanden na bedoeld verzoek tussen partijen geen overeenstemming bereikt, dan worden de drie deskundigen ten verzoeken van de meest gereede partij aangewezen door de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam.
- 17.2. De deskundigen zullen uitspraak moeten doen binnen zes maanden nadat zij hun aanwijzing hebben aanvaard.
- 17.3. De aan de deskundigen en eventueel terzake van hun aanwijzing aan de in artikel 17, lid 1, bedoelde voorzitter verschuldigde kosten komen in het in artikel 15, lid 5, bedoelde geval ten laste van de erfpachter en in het in artikel 16, lid 3, bedoelde geval ten laste van de gemeente

**18. Hypotheekhouders**

Indien de erfpacht met hypotheek is bezwaard en de hypotheekhouder een authentiek afschrift van de hypotheekakte aan de gemeente heeft toegezonden, met toezegging om van eventuele doorhaling van de hypothecaire inschrijving onverwijld aan de gemeente te zullen kennisgeven, zal de gemeente aan de hypotheekhouder binnen één maand bij aangetekende brief kennisgeven van:

- a. verzuim van de erfpachter gedurende negen maanden om de canon te betalen;
- b. een verklaring van de gemeenteraad als bedoeld in artikel 16, lid 1;
- c. wijziging van de algemene voorwaarden als bedoeld in artikel 20.

In het onder a. bedoelde geval zal de hypotheekhouder gerechtigd zijn om vóór het verstrijken van de in artikel 15, lid 2, bedoelde termijn van twee jaren de verschuldigde canon, de vertragingsrente en de door het verzuim voor de gemeente ontstane kosten namens de erfpachter aan de gemeente te betalen.

**19. Kettingbeding**

19.1. In geval van overdracht van de erfpacht of een gedeelte daarvan is de erfpachter verplicht de uit de op de erfpacht toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen voor hem voortvloeiende verplichtingen ten behoeve van de gemeente op te leggen aan de nieuwe zakelijk gerechtigde, met woordelijke opneming van die bepalingen behoudens vervanging van de naam van de erfpachter door die van de nieuwe zakelijk gerechtigde. De erfpachter zal pas geacht worden aan deze verplichting te hebben voldaan, wanneer een authentiek afschrift van de desbetreffende akte aan de gemeente is overgelegd.

19.2. Bij elke niet of onvoldoende nakoming van zijn uit artikel 19, lid 1, voortvloeiende verplichting zal de erfpachter ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd zijn ter hoogte van de over de resterende duur van de erfpacht verschuldigde canon, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en/of schadevergoeding en onverminderd de rechten van de gemeente jegens derden indien daartoe gronden zijn. Indien het bepaalde in artikel 5 toepassing heeft gevonden, wordt daarmee bij de bepaling van het bedrag van de boete geen rekening gehouden.

**20. Wijziging algemene voorwaarden**

20.1. Deze algemene voorwaarden kunnen door de gemeente worden gewijzigd.

20.2. Wijzigingen van de algemene voorwaarden zullen voor een bestaande erfpachter, behoudens voor zover zij voor hem onredelijk bezwarend mochten zijn, in werking treden met ingang van de eerste januari gelegen ten minste twaalf maanden nadat de erfpachter schriftelijk van de gewijzigde voorwaarden in kennis zal zijn gesteld.

20.3. Op eerste verzoek zal de erfpachter medewerking verlenen aan constatering van de wijziging der voorwaarden bij notariële akte en aan inschrijving daarvan in de openbare registers. De aan het verlijden van die akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers verbonden kosten komen voor rekening van de gemeente.

-----

