(10)

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Distelweg BV
[redacted]
Arlandaweg 88
1043EX Amsterdam

Datum : 10 november 2017
Ons kenmerk : dw/E14753/1;2016-6737
Behandeld door : [redacted] Grond en Ontwikkeling,
Email : [redacted]
Bijlage : Terreinspecificatie en nadere informatie, Tekening nummer 2016-437, Tekening ingemeten ankerstangen "170713 – Distelweg – ankerstangen.pdf", Financieel overzicht, Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam
Onderwerp : Erfpachtaanbieding 36 meergezinskoopwoningen met huurverplichting en 1 horecaruimte op Kavel 43/44 Fase 2, Blok B2 (Loodstoren)

Geachte [redacted],

Onder verwijzing naar de met u gevoerde onderhandelingen en zoals vastgelegd in de Realisatieovereenkomst Kavel 43/44 d.d. 25 juni 2013, de brief d.d. 8 juli 2015, het verslag van de Stuurgroep vergadering d.d. 5 november 2015 alsmede het verslag van de Stuurgroep vergadering d.d.6 juli 2016 bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel op het op tekening nummer 2016-437 d.d. 15 juni 2017 met enkele lijn arcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen A1 tot en met A37.
Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten, ook aangeduid als "de onroerende zaak" en het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen worden ook aangeduid als "het appartementencomplex". Het terrein is gelegen aan de Distelweg te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 10606 (gedeeltelijk) en kadastraal groot ongeveer 400 m².

De onroerende zaak wordt aan u in erfpacht aangeboden onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon). Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtbestemming	: 36 vrije sector meergezinskoopwoningen met 36 bergingen en 1 horecaruimte
Indexcanon	: € 83.701,--
Grondwaarde (exclusief BTW)	: € 2.789.994,--
Geplande ingangsdatum	: 1 oktober 2017

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen, zal ik het bevoegde bestuur van de gemeente Amsterdam, hierna te noemen "het bestuur", voorstellen de onroerende zaak aan u in erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het bestuur.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsing en uitgiftestructuur overeengekomen:

- ✓ 1 erfpachtrecht, omvattende 36 appartementsrechten vrije sector meergezinskoop woning met huurverplichting
- ✓ 1 erfpachtrecht, omvattende 1 appartementsrecht horecaruimte.

Ik verzoek u een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te geven de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. U dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale inmeting, inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor de ondergrond van het appartementencomplex, alsmede een complexnummer. U dient hier in uw planning rekening mee te houden. Zie voor informatie de website van het Kadaster (www.kadaster.nl) of raadpleeg uw notaris. Om de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen afronden, heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens zo spoedig mogelijk nodig. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor rekening van u en de andere opdrachtgever(s).

PARKEREN

De mogelijkheid bestaat dat in de toekomst in de Mariadistelkade en omliggende straten een parkeerregime wordt ingevoerd, waarbij de adressen van de Mariadistelkade en overige straten mogelijk uitgesloten zullen worden van het verkrijgen van een parkeervergunning voor de bewoners omdat men dient te parkeren op eigen terrein cf. de parkeernorm. In de te sluiten koop-aannemingsovereenkomst met uw Eindgebruiker(s) dient u dit nadrukkelijk ter kennis van de Eindgebruiker(s) te brengen.

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d.15 november 2000 (hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen 2000') met inachtneming van de bij zijn besluit nummer 226/640 van 1 oktober 2014 vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1 en aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen. Deze Algemene Bepalingen 2000 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2000, de toelichting daarop en overige informatie downloaden via onze website: http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/achtergronden/ brochures

Op grond van de Algemene Bepalingen geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

In de Algemene Bepalingen is onder andere geregeld dat bij het begin van ieder nieuw 50-jarig tijdvak de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing kan verklaren. Ook wordt de canon dan opnieuw bepaald op basis van een opnieuw berekende grondwaarde.

Als de erfpachter het met de nieuwe canon niet eens is, vindt de vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2000, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1. Afwijking Algemene Bepalingen 2000
   in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op 3,00% indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden;

2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartements-eigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   B. de eventuele wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
   C. de ondergrond van het appartementencomplex bij aanvang van de erfpacht in milieu hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming en met inachtneming van in het hierna onder D t/m F gestelde geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 3. genoemde bestemmingen;
   D. de erfpachter verklaart nadrukkelijk mee bekend te zijn met:
      1° de staat waarin het terrein zich ten tijde van de levering bevond, welke staat is geconstateerd in een evaluatie van de uitgevoerde sanering; het saneringsplan en de daarbij behorende evaluatie en de latere melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen worden aan de onderhavige notariële akte van uitgifte gehecht en zullen deel uitmaken van deze erfpacht;
      2° de na te noemen beperkingen in het gebruik, die de uitgevoerde sanering met zich meebrengt;
      3° de gemeente te vrijwaren van schade- en compensatieaanspraken van hemzelf, zijn huurders en eventuele derde belanghebbenden uit hoofde van de hierna onder E aan de erfpachter opgelegde verplichtingen en gebruiksbeperkingen;
   E. in verband met de milieu hygiënische bodemgesteldheid, de saneringswijze en de na deze sanering in de grondlagen onder de afdekvloer aanwezige bodem verontreiniging dient de erfpachter de volgende restricties en aanwijzingen in acht te nemen teneinde te garanderen, dat op het terrein en/of de daarop te realiseren opstallen geen concentraties van schadelijke stoffen zullen optreden boven de door de GGD opgestelde Gezondheidsnormen:
      onverminderd zijn eigen verantwoordelijkheden met betrekking tot het functioneren van de afdichting is de erfpachter verplicht:
      1° de afdichting (vloer) te handhaven;
      2° aan de uitvoering van het (na)zorgplan medewerking te verlenen,
      3° toe te laten dat (periodiek) luchtmetingen en inspecties worden verricht en
      4° aan aanwijzingen van of namens het bevoegd gezag uitvoering te geven;

F. de erfpachter verklaart er van op de hoogte te zijn dat:
   a. op het perceel zich een (doorlopende) damwand en trekstangen, groutankers en/of andere hulpmiddelen en/of constructies ten behoeve van de damwand bevinden, e.e.a. onlosmakelijk verbonden met het erfpachtterrein (waarvan de ingemeten ankerstangen op tekening "17013 – Distelweg – Ankerstangen.pdf" zijn weergegeven en als Bijlage aan deze aanbieding zal worden gehecht); het is de erfpachter niet geoorloofd om in het terrein werkzaamheden uit te voeren of voorzieningen aan te brengen, welke de werking van de bedoelde constructie(s) kunnen beïnvloeden;
   b. ter bevordering van de waterdoorlatendheid van de ondergrond is tegen de damwand aan door de gemeente een z.g.n. grindkoffer aangebracht; het is de erfpachter niet geoorloofd om in het terrein werkzaamheden uit te voeren of voorzieningen aan te brengen, welke de werking van de grindkoffer kunnen beïnvloeden;

3a. de te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:
één erfpachtrecht omvattende 36 appartementsrechten van in totaal 2.654 m² gebruiksoppervlak (g.o) en is onverminderd het in de leden c en d gestelde bestemd tot meergezinskoopwoningen in de vrije sector met 36 bergingen en één erfpachtrecht omvattende 1 appartementsrecht van 139 m² bruto vloeroppervlak (bvo) en is bestemd tot horecaruimte;

3b. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten overeenkomstig de onder 3a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;

3c. In afwijking van het onder 3b. bepaalde is de erfpachter gedurende tenminste 17 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht verplicht de onder lid 3a.bedoelde meergezinskoop-woningen als vrije sector huurwoning te gebruiken;
De gemeente verleent vrijstelling voor dit afwijkende gebruik zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000. Ten overvloede zij vermeld dat ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving onverkort van kracht blijft.

3d. als de erfpachter na ommekomst van tenminste de in lid 3c. bedoelde termijn het gebruik als huurwoning wil staken, dan dient hij aan afdeling Erfpacht & Uitgifte van Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam:
   A. schriftelijk melding te maken van de voorgenomen wijziging van het gebruik,
   B. te verzoeken het erfpachtrecht te splitsen in zoveel erfpachtrechten als het ongesplitste erfpachtrecht appartementsrechten omvat
   C. te verzoeken om verdeling van de voor het ongesplitste erfpachtrecht geldende canon over de te vormen erfpachtrechten op basis van een bij zijn verzoek de overleggen opgave van de vloeroppervlakten en vraagprijzen van de woningen.

   De gemeente zal daaraan medewerking verlenen zonder daaraan herziening van de canon te verbinden als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Bepalingen 2000;

4a. de erfpachter van ieder appartementsrecht meergezinskoopwoning dient in de naastgelegen eveneens in erfpacht uitgegeven parkeerloods één bijbehorende gekoppelde parkeerplaats af te nemen c.q. te huren;

4b. de 36 erfpachtrechten, omvattende ieder één appartementsrecht, bestemd tot parkeerplaats gelegen in de parkeerloods staande op het terrein kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, Complexnummer 9955-(Appartementsindices nader te bepalen) worden na erfpachtuitgifte, maar vóór de (door)levering aan de eerste gebruiker(s)/koper(s) verenigd met het erfpachtrecht van de 36 meergezinskoopwoningen;

5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - ✓ de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,
   - ✓ de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
   - ✓ het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen,

   zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

6a. de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen 12 maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

6b. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;

6c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 30 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;

6d. van het gestelde onder de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

7. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;

8a. de erfpachter is verplicht de op de in erfpacht uitgegeven grond gerealiseerde opstallen geschikt te maken voor aansluiting op het stadsverwarmingsnet en een aansluiting voor stadsverwarming te realiseren;

8b. de erfpachter is verplicht de stadsverwarmingsinstallatie in stand te laten en indien nodig te vernieuwen; het is de erfpachter niet toegestaan zonder toestemming van of vanwege Burgemeester en Wethouders veranderingen aan te brengen in de stadsverwarmings-installatie;

8c. gelet op artikel 17 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen 2000 draagt de erfpachter er zorg voor dat de stadsverwarmingsinstallatie alsmede de stadsverwarmings-leidingen op, in, aan of boven het perceel en de opstallen goed bereikbaar blijven; daarbij dient hij zich onder meer te onthouden van het plaatsen van opstallen, beplantingen, het aanbrengen van een gesloten wegdek ter plaatse van de leiding;

U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2000 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

Aanvaarden Ondergrond Appartementencomplex

U dient de onroerende zaak, waarop het appartementencomplex zal worden te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieu hygiënische zin geschikt is gemaakt door de aanleg van een afdichting voor de in het complex te realiseren bestemming(en).

Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

Vaststelling Ingangsdatum Erfpacht

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten. Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van het bestuur aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal gelden 1 oktober 2017.

Economische Verkrijging Voor De Overdrachtsbelasting / Samenloopvrijstelling / Facturering BTW

Als de erfpachtakte niet getekend is direct nadat het perceel bouwrijp aan u ter beschikking wordt gesteld en in gebruik wordt genomen, is sprake van een economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van het in erfpacht uit te geven perceel.

Een dergelijke economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting kwalificeert bij beperkte zakelijke rechten als erfpacht echter niet als economische levering voor de BTW, maar als verhuurdienst. Als partijen opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling van toepassing. Als zij echter niet (kunnen) opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling bij de feitelijke terbeschikkingstelling niet mogelijk. De Staatssecretaris van Financiën heeft deze inperking niet wenselijk geacht.

Met zijn besluit van 16 maart 2017, nummer 2017-51500, onderdeel 2.2.4 heeft de Staatssecretaris van Financiën daarom goedgekeurd dat onder voorwaarden vrijstelling kan worden verleend voor de overdrachtsbelasting wegens samenloop van heffingen. Deze voorwaarden zijn:

a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft het perceel de status van bouw-terrein;
b. de feitelijke terbeschikkingstelling van dit perceel zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een erfpachtakte;
   van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en door middel van een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;

c. over het aangiftetijdvak waarin de feitelijke terbeschikkingstelling van het perceel plaats vond, voldoet de juridische eigenaar op aangifte BTW alsof al sprake is van de juridische vestiging van het erfpachtrecht, die is aan te merken als een levering in de zin van artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
d. de juridische vestiging van het erfpachtrecht op het bouwterrein vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van op dit perceel gebouwde onroerende zaak;
e. in de notariële akte waarin het erfpachtrecht wordt gevestigd, geven de partijen aan deze goedkeuring te hebben toegepast bij de economische verkrijging in de zin van artikel 2 lid 2 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer van het perceel;
f. Partijen handelen voor de btw-heffing ook verder alsof bij de feitelijke terbeschikkingstelling sprake was van een btw-levering.

De feitelijke terbeschikkingstelling van het perceel zal worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering.

Voor zover een economische verkrijging plaatsvindt, zal ik de economische verkrijging melden aan de Belastingdienst. Daarnaast bent u zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging, aangifte van overdrachtsbelasting te doen. U kunt bij de aangifte vrijstelling verzoeken van overdrachtsbelasting wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de WBR met een beroep op de in voornoemd besluit bedoelde goedkeuring.

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Grondwaarde, canons en afkoopsom

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € 2.789.994,-- (excl. BTW). Deze grondwaarde is gebaseerd op de in artikel 3. genoemde bestemmingen en oppervlakten.
De Algemene Bepalingen 2000 bieden vier verschillende betalingsmogelijkheden. U kunt kiezen uit één van de onderstaande drie canontypen, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen verschuldigd is. Daarnaast kunt u kiezen voor afkoop van de canon (afkoopsom).

1. Indexcanon

De jaarlijks te indexeren canon bedraagt € 83.701,-- en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

2. Canon 10 jaar vast

De canon bedraagt € 80.904,-- en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 2,90. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het dan voor dit canontype geldende canonpercentage.

3. Canon 25 jaar vast

De canon bedraagt € 90.677,-- en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3,25. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het dan voor dit canontype geldende canonpercentage en de dan geldende schaduwgrondwaarde.

4. Afkoopsom
De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van € 2.789.994,--.

Winstdelingsregeling

Terzake van de winstdelingsregeling is artikel 9.1 van de Realisatieovereenkomst van toepassing en in bijgaand Financieel Overzicht d.d. 2 november 2017 uitgevoerd op basis van door u aangeleverde definitieve VON-prijzen.

De V.O.N.-prijs wordt geïndexeerd vanaf de datum van acceptatie definitieve erfpachtaanbieding tot ingangsdatum erfpacht met de CPI alle huishoudens.

B. Betalingen erfpacht

Vanaf de ingangsdatum van een erfpachtrecht dient u aan de gemeente het volgende te betalen:

1. Canon / afkoopsom
   De canon of de afkoopsom van uw keuze is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht.

2. BTW
   Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is conform de BTW-Richtlijn BTW verschuldigd over het bedrag van de grondwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

3. Het saldo van ① de canon/afkoopsom en ② de BTW is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van de erfpachtrechten en moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de (eerste) erfpachtakte, dan wel uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van een erfpachtrecht indien passering van de (eerste) erfpachtakte dan nog niet heeft plaatsgevonden.

4. Aanvullende canon / afkoopsom
   Voor zover de grondwaarde / canon zal worden verhoogd (zie paragraaf Grondslagen prijzen / prijsaanpassing), zal de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van het erfpachtrecht en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

5. Onroerend Zaak belasting (OZB)
   Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht door u verschuldigd. De belasting en andere lasten moeten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

6. Rente
   Afhankelijk van de datum waarop betaling van de voorgaande posten verschuldigd is, is over de eventueel tussenliggende periode tot de datum van ontvangst van uw betaling wettelijke rente verschuldigd.

C. Versturen gegevens na aktepassering

U dient ervoor te zorgen dat de in het briefhoofd genoemde contactpersoon van de gemeente Amsterdam binnen één week na het passeren van een akte van de notaris per e-mail ontvangt:

1. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
2. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment verleden erfpacht- en eventuele leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
   a. de tenaamstelling van de erfpachtrecht(en),
   b. de data van aktepassering en
   c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
3. een afschrift van de bij de eerste vestiging van een erfpachtrecht aan de ontwikkelaar gegeven eindafrekening (readable pdf versie);
4. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment op naam van de eindgebruikers verleden erfpacht- en/of leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
   a. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
   b. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

GRONDSLAGEN GRONDWAARDE, CANONS EN AFKOOPSOM

Bij de berekening van de in voorgaande paragraaf genoemde bedragen is uitgegaan van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding. Indien blijkt dat van deze gegevens en uitgangspunten is afgeweken, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, canons en afkoopsom hieraan aan te passen.
De in deze aanbieding genoemde bedragen en canonpercentages zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht.

Indien op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan, kunnen de bedragen aan het dan geldende grondprijspeil worden aangepast, tenzij het niet passeren aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze aanbieding. Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 2580 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd.
Mede in dat kader kan na oplevering van het appartementencomplex in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld. De bedragen kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan bij het opstellen van deze aanbieding is uitgegaan.

De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de grondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

Planwijzigingen En Start Bouw

Indien het te realiseren bouwplan afwijkt van de gegevens in deze aanbieding, dan verzoek ik u dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden, aan de in het briefhoofd genoemde contactpersoon te melden. Voorts verzoek ik u uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden de dan bekende exacte datum door te geven.

Zakelijke Verplichtingen

Alle voor deze uitgifte in erfpacht te maken kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht en belastingen) komen voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van het erfpachtrecht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

Integriteitsclausule

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld.
Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
   a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
   b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;
   c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
- direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
- bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over erfpachter zeggenschap hebben;
- aan erfpachter vermogen verschaffen;
- onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
- of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;

4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.

9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
- Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.

13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

1. Overdracht van het recht op levering van het erfpachtrecht

   U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding en het te nemen uitgiftebesluit van het gemeentebestuur, over te dragen aan een eindgebruiker, mits hierbij de verplichting wordt opgenomen dat de eindgebruiker ervoor zorgdraagt dat gelijktijdig met juridische vestiging van het erfpachtrecht bestemd tot meergezinskoopwoning dit erfpachtrecht wordt samengevoegd met het erfpachtrecht, omvattende een appartementsrecht bestemd tot parkeerplaats, zoals opgenomen in bijzondere bepaling 4b. In de daartoe te sluiten huur-/aannemingsovereenkomst met de eindgebruiker dient u op te nemen dat het, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het recht op levering over te dragen. Dit op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 29 Algemene Bepalingen 2000.

2. Samenvoeging erfpachtrechten bestemd tot meergezinskoopwoning en erfpachtrecht, omvattende een appartementsrecht bestemd tot parkeerplaats

   Voor elk van de 36 te vormen erfpachtrechten bestemd tot meergezinskoopwoning, welke zullen ontstaan na aflopen van de in artikel 3c van de bijzondere bepalingen genoemde termijn, geldt dat deze dienen te worden samengevoegd met een erfpachtrecht, omvattende een appartementsrecht bestemd tot parkeerplaats in de naastgelegen parkeerloods.

3. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

   Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 28 van de Algemene Bepalingen 2000 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het erfpachtrecht niet is gevestigd:
   a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
   b. zolang van de onder 1. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

4. Aktepassering

   Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte te passeren en wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bericht van acceptatie in te vullen. Zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

5. Plankosten

   Iedere partij zal zijn eigen kosten moeten dragen. Ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente, dan wel indien het bestuur geen besluit tot uitgifte in erfpacht neemt conform deze aanbieding.

6. Bericht van acceptatie

   Indien u akkoord bent met deze aanbieding dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd binnen één maand na dagtekening van deze aanbieding. Ik verzoek u daarbij een kopie van uw identiteitsbewijs en een uittreksel van de Kamer van Koophandel mee te sturen.

   Indien het ondertekende bericht van acceptatie binnen de termijn is ontvangen, zal ik het bestuur voorstellen het appartementencomplex aan u in erfpacht uit te geven. Indien het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van de onroerende zaak haar vrijheid van handelen.

   De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, indien u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert. Verder wordt het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het appartementencomplex door de gemeente beschouwd als een onvoorwaardelijke acceptatie van het bovenstaande.

Voor nadere inlichtingen of een toelichting op deze aanbieding kunt u zich wenden tot de contactpersoon genoemd in het briefhoofd.

Met vriendelijke groet,

Constan van Ginneken
Grond en Ontwikkeling
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Bericht van Acceptatie

Terrein : BSH-Kavel 43/44 Fase 2
Briefnr. : 2016-6737
Dossiernr. : E14753/1
Plannr. : 526.30

Ondergetekende(n)[1].....

Handelend voor[2].....

in zijn/haar/hun hoedanigheid van[3].....

op grond van [4].....

verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) voor de bestemming meergezinskoopwoningen van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken: [5]

- ☐ Indexcanon
- ☐ Canon 10 jaar vast
- ☐ Canon 25 jaar vast
- ☐ Afkoop 50 jarig erfpachttijdvak
- ☐

en voor de bestemming horeca van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken: [6]

- ☐ Indexcanon
- ☐ Canon 10 jaar vast
- ☐ Canon 25 jaar vast
- ☐ Afkoop 50 jarig erfpachttijdvak

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten:[7]

Notariskantoor.....

Notaris.....

adres notaris.....Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:[8]

([1]) naam/namen ondergetekende(n)
([2]) naam rechtspersoon
([3]) vertegenwoordigingsbevoegdheid
([4]) grondslag bevoegdheid; **s.v.p. kopie legitimatiebewijs en uittreksel Kamer van Koophandel mee zenden** en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht mee zenden.
([5]) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
([6]) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
([7]) naam en adres notariskantoor
(8) naam en adres belastingeenheid

Naam Belastingeenheid.....

adres belastingeenheid.....

Plaats:.....

Dagtekening:.....

Handtekening(en):.....