Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

#naam/namen (mede)erfpachter(s)#
#Adres#

Datum	#
Dossiernummer	E#/#
Ons kenmerk	201@-@
Behandeld door	@NAAM BEHEERDER@, Grond en Ontwikkeling, 020 25 44 @@@, ...@amsterdam.nl
Bijlagen	Acceptatieformulier Financiële bijlage Algemene Bepalingen 2016

Onderwerp: Aanbieding tot overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht met betrekking tot het erfpachtrecht @ keuze @ het appartementsrecht @ @PLAATSELIJKE AANDUIDING@ te Amsterdam

Let op: deze aanbieding is alleen te gebruiken voor tussentijdse overstap niet te gebruiken bij CHET. Deze tekst weghalen.

Op #DATUM AANVRAAG# heeft u een verzoek gedaan tot overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Uw verzoek heeft betrekking op het hierna omschreven erfpachtrecht/@appartementsrecht@. Aan de overstap verbindt de gemeente voorwaarden. Hierbij ontvangt u een aanbieding waarin staat wat deze voorwaarden zijn en welke stappen u verder moet nemen. Leest u daarom deze aanbieding en de bijlagen goed door.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven voortdurende erfpachtrecht/@appartementsrecht@ .:
Plaatselijke aanduiding..: #
@keuze terrein@Kadastrale aanduiding : gemeente #, sectie #, nummer
Kadastrale grootte.....: # m²
@keuze *Appartementsrecht* @ *Kadastrale aanduiding* : *gemeente #, sectie #, complexaanduiding* #, *indexnummer*#
Bestemming.....: #

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

Dossiernummer..... : E **#/#**
Algemene Bepalingen... : AB**#** (betalingswijze **#**)
Datum einde tijdvak..... : **#**

Wij bieden u aan over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht onder de hierna te noemen voorwaarden.

KADER OVERSTAP

Overstap vindt plaats op basis van de "Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017" waarmee de gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit nr. 683.17 van 28 juni 2017 heeft ingestemd (hierna: Overstapregeling).

ERFPACHTVOORWAARDEN

Ingangsdatum overstap
De ingangsdatum van de overstap is de datum waarop de notariële akte met betrekking tot de overstap wordt getekend en ingeschreven bij het Kadaster.

Algemene bepalingen
Algemene bepalingen zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die op het erfpachtrecht van toepassing zijn. De Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: AB 2016) zijn vanaf de ingangsdatum van de overstap op uw @erfpachtrecht/appartementsrecht@ van toepassing. De AB 2016 treft u als bijlage bij deze aanbieding aan. U kunt de AB 2016 downloaden via onze website: www.amsterdam.nl/ erfpacht.

Bijzondere bepalingen
Bijzondere bepalingen zijn bepalingen die gelden naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen. De bijzondere bepalingen zijn opgenomen in de notariële akte. De bijzondere bepalingen die op uw voortdurende erfpachtrecht van toepassing zijn, blijven na overstap onverkort van toepassing op het eeuwigdurende erfpachtrecht. Naast deze bestaande bijzondere bepalingen, zijn ook de volgende aanvullende bijzondere bepalingen vanaf de overstap naar eeuwigdurende erfpacht op uw erfpachtrecht van toepassing. Bij strijdigheid prevaleren de bijzondere bepalingen zoals overeengekomen bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

1. De bestemming ,het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte (gebruiksoppervlak) van het erfpachtrecht luiden **#BESTEMMING@ @TOEGESTANE GEBRUIK#** van **#aantal m#** gebruiksoppervlakte (go). Het erfpachtrecht mag alleen overeenkomstig deze bestemming gebruikt worden.

a. De erfpachter @appartementsgerechtigde @aanvaardt het perceel in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande datde erfpachter @appartementsgerechtigde @het perceel reeds in gebruik heeft op grond van voortdurende erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd in welk verband:
   A. De gemeente niet instaat voor de staat waarin het perceel zich in milieu-hygiënisch, bouwkundig of anders opzicht bevindt dan wel voor de geschiktheid van de bestemming;

B. Artikel 3 van de Algemene Bepalingen 2016 niet van toepassing is;
C. Voor de toepassing van de artikelen 14 en 15 van de Algemene Bepalingen 2016 de staat van de grond ten tijde van de uitgifte het uitgangspunt is.

3. De erfpachter@ appartementsgerechtigde @ verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de erfpachtakte in gang te zetten als de gemeente het erfpachtrecht heeft beëindigd wegens wanbetaling of ernstige tekortkomingen of om redenen van algemeen belang.

4. De reeds bestaande bijzondere bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht blijven onverkort van toepassing. Bij strijdigheid prevaleren de bijzondere bepalingen zoals overeengekomen bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

@KEUZE 'semi-automatisch/handmatig'@TOELICHTING OP ENKELE BIJZONDERE BEPALINGEN
Sommige van de hiervoor opgenomen bijzondere bepalingen vereisen enige uitleg:

Ad. 3. Grosse van de akte:
Een afschrift of uittreksel van een notariële akte. Een grosse heeft executoriale kracht. Dat wil zeggen dat zonder tussenkomst van een rechter ontruiming kan plaatsvinden.

FINANCIËLE GEGEVENS

Financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht die blijven gelden tot @DATUM@
Vanaf de ingangsdatum van de overstap zijn de Algemene Bepalingen 2016 op uw erfpachtrecht van toepassing. De financiële voorwaarden verbonden aan het voortdurende erfpachtrecht blijven echter van toepassing tot op het moment dat het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd, namelijk @datum@, met uitzondering van de vervaldata. De twee vervaldata zoals op uw erfpachtrecht van toepassing waren, worden aangepast. In plaats van twee halfjaarlijkse vervaldata is de gehele canon op 1 januari van elk jaar verschuldigd.

@KEUZE CANONBETALEND@ Voor een voortdurend erfpachtrecht waarvoor een canon verschuldigd is, betekent dit dat de canonbetaling tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht plaats blijft vinden. De canon wordt @niet/jaarlijks/5-jaarlijks/10 jaarlijks/op #datum 25 jaar# @geïndexeerd@ aangepast aan conform de huidige op het voortdurende erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen. Op te nemen uitwerking verandering canonvervaldata
@KEUZE AFGEKOCHT@ Voor een voortdurend erfpachtrecht waarvan de canon tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht vooruitbetaald is, betekent dit dat tot die datum geen canon verschuldigd is. .@

De volgende financiële voorwaarden van uw voortdurende erfpachtrecht blijven gelden tot @datum einde tijdvak@.

Financiële voorwaarden voortdurend erfpachtrecht

Betalingsregime	@Keuze@ jaarlijkse canon van #bedrag canon# @Keuze@ : canon afgekocht
Erfpachtgrondwaarde moment van overstap KEUZE AB 2000, 25 jaar vast: schaduw	#Erfpachtgrondwaarde.# #Schaduwgrondwaarde#
Aanpassing canon	@keuze@ Vaste canon; geen aanpassing conform de op het erfpachtrecht toepasselijke @AB1915/AB1937/AB1955@ KEUZE bij AB1966 5 jaarlijkse aanpassing conform artikel 3 lid 11 AB 1966, OF Vaste canon; geen aanpassing conform onderdeel III Moderniseringsbesluit[1] KEUZE bij AB1994 5 jaarlijks conform artikel 8 AB 1994 OF Vaste canon; geen aanpassing conform artikel 9 AB 1994 KEUZE bij AB2000 Jaarlijkse aanpassing conform artikel 7 AB 2000 OF 10 jaarlijkse vaststelling conform artikel 8 AB 2000 OF 25 jaarlijkse vaststelling conform artikel 9 AB 2000
Datum eerste canonaanpassing	KEUZE 5-jaarlijks bij AB1966 of AB1994 OF Jaarlijks bij AB2000 OF 10 jaarlijkse vaststelling bij AB2000 OF 25 jaarlijkse vaststelling bij AB2000
Datum einde tijdvak voortdurende erfpachtrecht	@datum@

[1] Moderniseringsbesluit 1990 is vastgesteld bij raadsbesluit 942 van 28 november 1990

Vervaldatum/aanpassingsdatum	1 januari van ieder jaar

Buiten de genoemde bepalingen die van toepassing waren op het voortdurende erfpachtrecht, zijn de AB 2016 vanaf de ingangsdatum van de overstap van directe en onverkorte toepassing.

Financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht welke gelden vanaf ingangsdatum overstap.

Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt een erfpachtgrondwaarde vastgesteld. De aanvangscanon per prijspeildatum 1 januari 2017 wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht te vermenigvuldigen met het canonpercentage geldend in het jaar van de aanvraag van de overstap onder aftrek van een overstappremie van 25%. Het canonpercentage is gerelateerd aan de rente op de kapitaalmarkt. Als de rente stijgt of daalt, stijgt of daalt ook het canonpercentage. Het canonpercentage wordt jaarlijks vastgesteld binnen de bandbreedte 2,39% en 4,23%.
De canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht wordt nu vastgesteld en wordt met ingang van 1 januari 2018 jaarlijks aan de inflatie aangepast conform artikel 7 lid 4 en volgende van de AB 2016. Deze aan de inflatie aangepaste canon is pas verschuldigd vanaf @datum einde tijdvak + 1 dag@ zijnde de eerste dag na de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht, . Verder wordt de canon na overstap niet meer aangepast, tenzij er op uw verzoek een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt of u om een verzoekt om vrijstelling of toestemming om van de erfpachtvoorwaarden af te wijken (zie artikel 20 van de AB 2016).

@KEUZE 1 INDIEN HUIDIG CANONBETALEND RECHT@
U betaalt nu jaarlijks canon. Bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht heeft u keuze uit de volgende betalingsopties.

A. Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende tijdvak
De eeuwigdurende canon bij overstap wordt vastgesteld op € @BEDRAG CANON@ per prijspeildatum 1 januari 2017.
Dit canonbedrag is gebaseerd op een erfpachtgrondwaarde van @bedrag@, een canonpercentage van @2,39%@ en een overstappremie van 25% .
Deze eeuwigdurende canon wordt met ingang van 1 januari 2018 jaarlijks aan de inflatie aangepast. Vanaf @DATUM EINDE TIJDVAK+ 1 dag@ is de aldus aan de inflatie aangepaste, eeuwigdurende canon verschuldigd. Tot @datum einde tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht@ blijft u de voortdurende canon van € @HUIDIGE CANON@ verschuldigd. Deze canon wordt @niet/jaarlijks/5-jaarlijks/10 jaarlijks/op #datum 25 jaar#@ aangepast conform de huidige op het voortdurende erfpachtrecht van toepassing zijnde bepalingen.

B. Afkoop eeuwigdurende tijdvak

U kunt op het moment van overstap de canon voor het eeuwigdurende tijdvak vanaf @datum einde tijdvak voortdurende recht @ direct afkopen. De afkoopsom bedraagt €@bedrag afkoopsom@ en moet bij het tekenen van de notariële akte betaald zijn. Voor zover betaling later plaatsvindt dan @valutadatum@ op basis waarvan dit bedrag is berekend, dan is aanvullend een rente verschuldigd op basis van @tarief@.
Tot @datum einde tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht@ blijft u de voortdurende canon van € @bedrag@ verschuldigd. Deze canon wordt @niet/jaarlijks/5-jaarlijks/10 jaarlijks/op #datum 25 jaar# aangepast aan conform de huidige op het voortdurende erfpachtrecht van toepassing zijnde bepalingen.

C. Afkoop van huidig en eeuwigdurende tijdvak
U kunt op het moment van overstap alle toekomstige canonverplichtingen, derhalve afkoop van zowel de voortdurende canon tot @de einddatum van het lopende voortdurende tijdvak @als de nadien verschuldigde eeuwigdurende canon van het opvolgende eeuwigdurende tijdvak direct afkopen De totale afkoopsom bedraagt € @bedrag afkoopsom@ en moet bij het tekenen van de notariële akte betaald zijn. Voor zover betaling later plaatsvindt dan @valutadatum@ op basis waarvan dit bedrag is berekend, dan is aanvullend een rente verschuldigd op basis van @tarief@

@EINDE KEUZE@

@KEUZE 2 indien huidig AFGEKOCHT RECHT@

U heeft nu de canon voor de periode tot en met @einddatum tijdvak@ afgekocht. Bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht heeft u keuze uit de volgende betalingsopties .

A. Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende tijdvak.
De eeuwigdurende canon bij overstap wordt vastgesteld op € @BEDRAG CANON@ per prijspeildatum 1 januari 2017.
Dit canonbedrag is gebaseerd op een erfpachtgrondwaarde van €@bedrag@, een canonpercentage van @2,39 %@en een overstappremie van 25%.Deze eeuwigdurende canon wordt met ingang van 1 januari 2018 jaarlijks aan de inflatie aangepast. Vanaf @DATUM EINDE TIJDVAK + 1 dag@ is de aldus aan de inflatieaangepaste, eeuwigdurende canon verschuldigd. Tot @de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht@ bent u geen canon verschuldigd, omdat deze canon al is afgekocht tot dat moment.

B. Afkoop eeuwigdurende tijdvak
U kunt de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht op het moment van overstap direct afkopen. De afkoopsom bedraagt € @bedrag@ en moet bij het tekenen van de notariële akte betaald zijn . Voor zover betaling later plaatsvindt dan @valutadatum@ op basis waarvan dit bedrag is berekend, dan is aanvullend een rente verschuldigd op basis van @tarief@.U koopt alleen de canonbetalingen voor het opvolgende eeuwigdurende tijdvak vanaf @datum einde tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht @ af. Tot @de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht @bent u geen canon verschuldigd, omdat deze canon al is afgekocht tot dat moment.

@EINDE KEUZE 2@

De financiële gegevens en betalingsopties voor eeuwigdurende erfpacht zoals hiervoor beschreven zijn hieronder in een overzicht op een rij gezet.
@KEUZE papieren versie Op het bijgevoegde formulier bericht van acceptatie kunt u aangeven voor welke optie u kiest.@
@KEUZE digitaal In Mijn Erfpacht kunt u aangeven voor welke optie u kiest.@
De keuze die u maakt geldt niet alleen voor u maar ook voor eventuele kopers van uw erfpachtrecht@appartementsrecht@(rechtsopvolgers). Daarna is veranderen van betaalwijze niet meer mogelijk. Wel kunt u als u nu kiest voor canonbetaling op elk moment alsnog kiezen voor afkoop van de canon.

@KEUZE INDIEN NU CANONBETALEND @

jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende tijdvak	
Voortdurende canon, te betalen tot@ DATUM einde tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht@	#bedrag#
Jaarlijks aan inflatie aan te passen eeuwigdurende canon gebaseerd op een erfpachtgrondwaarde van €@bedrag@, een canonpercentage van 2,39% en een overstappremie van 25% (prijspeil: 1 januari 2017), jaarlijks aan inflatie aangepast te betalen vanaf @datum einde tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht@	#BEDRAG#
Vervaldatum/aanpassingsdatum	1 januari van ieder jaar

afkoop eeuwigdurende tijdvak	
Voortdurende canon, te betalen tot @DATUM einde tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht@.	#bedrag#
afkoop van de eeuwigdurende canon voor het eeuwigdurende tijdvak vanaf @de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht@	#BEDRAG AFKOOPSOM#
aanpassingsdatum	

afkoop huidig voortdurend tijdvak en eeuwigdurend tijdvak	
Afkoop van zowel de voortdurende canon tot @ DATUM einde tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht@ als de eeuwigdurende canon voor het eeuwigdurende tijdvak vanaf @de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht@@.	Afkoopsom canon van het voortdurende tijdvak #BEDRAG# Afkoopsom canon van het opvolgende eeuwigdurende tijdvak

	recht # bedrag@ Totale afkoopsom:
aanpassingsdatum	

@einde keuze@

@KEUZE BIJ HUIDIG AFGEKOCHT RECHT@

Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende tijdvak	
Jaarlijks aan inflatie aan te passen eeuwigdurende canon gebaseerd op een erfpachtgrondwaarde van € @bedrag@, 2,39% en een overstappremie van 25% (prijspeil: 1 januari 2017), aan inflatie aangepast te betalen vanaf @datum einde tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht@	#BEDRAG#
Vervaldatum/aanpassingsdatum	1 januari van ieder jaar

afkoop eeuwigdurende tijdvak	
afkoop van de eeuwigdurende canon voor het eeuwigdurende tijdvak vanaf @datum einde tijdvak voortdurende recht @	#BEDRAG#
aanpassingsdatum	

@einde keuze@

In de financiële bijlage vindt u een nadere specificatie van de berekeningen van bovenstaande opties. Als u kiest voor (een vorm van) afkoop, dan moet de afkoopsom bij het tekenen van de notariële akte zijn betaald.

@KEUZEBLOK BIJ EEN IN APPARTEMENTSRECHTRECHTEN GESPLITST ERFPACHTRECHT@

KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDING

U bent gerechtigde van een appartementsrecht dat is ontstaan door de splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht in @JAARTAL@. Nadat deze aanbieding door u is aanvaard en opvolgend door de gemeente met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd, komt een (obligatoire) overeenkomst tot overstap tot stand tussen u en de gemeente Deze (obligatoire) overeenkomst maakt een individuele overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk, zonder medewerking van alle andere appartementsgerechtigden. Naast de inhoudelijk voorwaarden kent deze aanbieding tot overstap ook een zogenaamde kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding. Dit om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht ook zeker te stellen voor opvolgende verkrijgers van het appartementsrecht. Deze kwalitatieve verplichting, dit kettingbeding en boetebeding, moeten in de notariële akte worden vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers. Ook is de verplichting opgenomen dat als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het erfpachtrecht individueel zijn overgestapt op eeuwigdurende erfpacht, u of uw rechtsopvolger dient mee te werken aan het tekenen van een notariële akte waarin wordt

vastgelegd dat het voortdurende erfpachtrecht wordt gewijzigd in een eeuwigdurend erfpachtrecht.

1. Kwalitatieve verplichting

De appartementsgerechtigde verplicht zich om met betrekking tot de afspraken zoals opgenomen in deze aanbieding een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW te vestigen. De kwalitatieve verplichting houdt in dat:

- de appartementsgerechtigde zich dient te onthouden van handelingen die in strijd zijn met de AB 2016, de bijzondere bepalingen met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht alsmede de financiële voorwaarden met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht, met dien verstande dat tot @datum einde tijdvak voortdurend@ de financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht gelden, en
- de appartementsgerechtigde dient te dulden dat de AB 2016, de bijzondere bepalingen met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht alsmede de financiële voorwaarden met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn op het betreffende appartementsrecht.

De vestiging van de kwalitatieve verplichting geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

2. Wijziging erfpachtrecht (helen) en volmacht notaris

De gemeente en de appartementsgerechtigde komen overeen dat als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het betreffende erfpachtrecht individueel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, het erfpachtrecht in z'n geheel wordt gewijzigd van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht en dat dit in een notariële akte wordt vastgelegd. De op het aldus te wijzigen recht zijn voor het gehele erfpachtrecht naast de AB 2016 de voorwaarden van toepassing, die met de afzonderlijke appartementsgerechtigden zijn overeengekomen, met dien verstande dat de rechten en plichten van elke appartementsgerechtigden onveranderd blijven.. Hiervoor is de medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist. Voor het laten opstellen en passeren van deze notariële akte geeft u bij aktepassering van de erfpachtakte (akte van omzetting) een volmacht aan de medewerkers van het kantoor van een door u gekozen notaris te Amsterdam.

3. Kettingbeding

. De appartementsgerechtigde verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de afspraken zoals opgenomen in deze aanbieding met betrekking tot de overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het appartementsrecht, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan zijn rechtsopvolger, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en in verband daarmee die bepalingen in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.

De appartementsgerechtigde verbindt zich voorts jegens de gemeente om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het appartementsrecht van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze een volmacht afgeeft/afgeven ten behoeve van de door de huidige appartementsgerechtigde aan te wijzen notaris voor het wijzigen van het voortdurende erfpachtrecht in een eeuwigdurend erfpachtrecht zodra alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het erfpachtrecht individueel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente

gelijke verplichting(en) oplegt op straffe van de hierna te melden boete wegens niet nakoming van deze verplichting(en).

Boete

Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onder @Kettingbeding@ vermelde verplichtingen verbeurt de appartementsgerechtigde dan wel diens rechtsopvolger een direct opeisbare boete van € @@@ ten behoeve van de gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichtingen te verlangen.

SLOTBEPALINGEN

Geldigheid aanbieding
De aanbieding is twee maanden geldig en vervalt op #DATUM#. Wilt u daarna alsnog overstappen, dan kunt u een nieuwe aanvraag indienen.

Bericht van acceptatie
Deze aanbieding wordt u gedaan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Als u deze aanbieding volledig, onvoorwaardelijk en schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst onder dit voorbehoud tot stand. Vervolgens zal het gemeentebestuur worden voorgesteld bestuurlijke goedkeuring te verlenen.

Aktepassering

Nadat het bestuurlijk besluit is genomen, kan de erfpachtakte worden gepasseerd waarbij u overstapt van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (akte van omzetting). Op grond van artikel 18 lid 1 van de Overstapregeling komen alle aan de akte van omzetting verbonden kosten voor uw rekening.

Volgens artikel 18 lid 4 van de Overstapregeling moet een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte passeren. De gemeente wijst deze notaris na overleg met u aan. De notaris van uw voorkeur vult u in op het bericht van acceptatie.

Wij sturen het besluit tot bestuurlijke goedkeuring zo spoedig mogelijk naar deze notaris zodat deze notaris de akte van vestiging kan voorbereiden. U bent verplicht mee te werken aan het eerste verzoek van de gemeente om het erfpachtrecht te vestigen. Dat doet u door in persoon bij de notaris te verschijnen en de akte van vestiging te ondertekenen, of door u bij de notaris door een gevolmachtigde te laten vertegenwoordigen.

De overstap naar eeuwigdurende erfpacht moet binnen zes maanden na een goedkeurend besluit van het gemeentebestuur zijn vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven bij het Kadaster. Indien u niet binnen de gestelde termijn van zes maanden meewerkt aan het tekenen van de akte is de gemeente bevoegd de overeenkomst tot overstap te ontbinden.

Wat moet u nu doen?
@KEUZE HANDMATIG@

Als u akkoord gaat met deze aanbieding:

- Vult u het bericht van acceptatie volledig in en stuurt u het bericht van acceptatie (laatste pagina van deze aanbieding) vóór @DATUM@ naar het adres zoals vermeld in bericht van acceptatie. Vergeet niet het bericht van acceptatie te ondertekenen en een kopie van uw legitimatiebewijs mee te sturen.

@KEUZE OVERSTAPPORTAAL@
Als u akkoord gaat met deze aanbieding:

- Dan kunt u de aanbieding via het overstapportaal accepteren.

Wat doet de gemeente?

- Na acceptatie van de aanbieding wordt deze ter goedkeuring aan het gemeentebestuur voorgelegd.
- Na goedkeuring door het gemeentebestuur stuurt de gemeente het goedkeurend besluit naar de notaris van uw keuze en geeft opdracht om de akte op te maken.

Heeft u nog vragen?
@keuze
HANDMATIG:@NAAM BEHANDELAAR@ is via de telefoon @TELEFOONNUMMER@ of per e-mail @EMAILADRES@ bereikbaar voor uw vragen. Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht of kunt u bellen met 14020.

@keuze@
OVERSTAPPORTAAL:
Voor vragen kunt u mailen naar (10)(2e) @amsterdam.nl of via de telefoon 14020. Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Financiële bijlage overstap naar eeuwigdurende erfpacht

1. Berekening jaarlijkse canonbetaling

Toelichting berekening canon overstap

A: WOZ-waarde (peildatum: @DATUM)	€ @BEDRAG@,-
B: Buurtstraatquote	@PERCENTAGE@%
C: Grondwaarde (**A x B**)	€ @BEDRAG@,-
D: Depreciatiefactor	10%
E: Erfpachtgrondwaarde (**C-D**)	@BEDRAG@
F: Actueel canonpercentage	2,39%
G: Overstappremie	25%
Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht (E x F) - **G**	**€ @BEDRAG CANON@ (prijspeil 1 januari 2017),-**
Ingangsdatum nieuwe jaarlijkse canon	@DATUM HUIDIG EINDE TIJDVAK@

A: WOZ-waarde:
de waarde van de onroerende zaak die door de gemeente wordt vastgesteld in overeenstemming met de Wet Waardering Onroerende Zaken. Voor overstap in 2018 en 2019 wordt de laagste van de voor belastingjaren 2015 en 2016 beschikte WOZ-waarden naar prijspeildatum 1 januari 2014 respectievelijk 1 januari 2015 gebruikt. De wettelijke grondslag voor de waardebepaling is de waarde van de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak als deze zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger deze onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen [2)].

B: Buurtstraatquote (BSQ):
de BSQ drukt het "grondaandeel" in de woningwaarde uit. De BSQ wordt per buurt/straat berekend in het gemeentelijke grondprijsbeleid.

C: Grondwaarde:
de economische waarde van een locatie waarbij geen rekening wordt gehouden met privaatrechtelijke beperkingen volgend uit het erfpachtrecht.

D: Depreciatiefactor:
Het percentage waarmee de grondwaarde wordt verlaagd om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. De depreciatiefactor is een verhoudingsgetal dat het verschil weergeeft tussen de grondwaarde van bouwrijpe grond en de erfpachtgrondwaarde van grond bij bestaande erfpachtrechten,

E: Erfpachtgrondwaarde:
de waarde die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon, en is vastgesteld waarbij is rekening gehouden met de in de erfpachtakte opgenomen beperkingen, bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.

F: Actueel canonpercentage:
het percentage geldend op de datum van de ontvankelijke aanvraag voor de overstap naar

---

[2)] voor de precieze grondslagen van de waardepalingen in het kader van de wet Waardering Onroerende Zaken zie http://wetten.overheid.nl/BWBR0007119/2016-10-01#HoofdstukIII

eeuwigdurende erfpacht mits die ontvankelijke aanvraag uiterlijk 31 december 2019 is ingediend .

G: Overstappremie:
korting op het canonbedrag .

Betaling nieuwe canon

Als u akkoord gaat met deze aanbieding en kiest voor jaarlijkse canon, betaalt u vanaf @DATUM HUIDIG EINDE TIJDVAK@ de jaarlijkse canon van €@BEDRAG@. Vanaf deze datum ontvangt u automatisch de acceptgiro's voor het nieuwe bedrag op 1 januari. Over de periode van 1 januari 2017 tot 1 januari van het jaar waarin het huidige (voortdurende) tijdvak afloopt, wordt de canon met ingang van 1 januari 2018 jaarlijks aan de werkelijke inflatie aangepast overeenkomstig artikel 7 leden 4 tot en met 8 van de AB 2016

2. Toelichting berekening afkoopsom

@TEKSTBLOK TOEVOEGEN als huidig recht CANONBETALEND is@
De hoogte van de afkoopsom voor de canon voor het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht wordt bepaald door:

- De canon voor het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht
- Het aantal jaren tussen het afkoopmoment en de @EINDDATUM LOPENDE TIJDVAK@
- De gemeentelijke discontovoet en de verwachte aanpassing van de canon

Hierbij geldt: de afkoopsom voor het huidige tijdvak is hoger, naarmate:

- *De huidige canon hoger is;*
- *De resterende tijdsduur van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht langeris*

@EINDE@

De afkoopsom voor de canon voor het eeuwigdurende opvolgende tijdvak, dus vanaf @EINDDATUM LOPENDE TIJDVAK@, wordt bepaald door:

- De eeuwigdurende canon bij overstap
- Het aantal jaren tussen het afkoopmoment en de @EINDDATUM LOPENDE TIJDVAK@
- De gemeentelijke discontovoet en de verwachte aanpassing van de canon

Hierbij geldt: de afkoopsom voor het huidige tijdvak is hoger, naarmate:

- *De eeuwigdurende canon hoger is;*
- *De resterende tijdsduur van het huidige tijdvak korter is (de eeuwigdurende afkoopsom voor een canon die al in 2025 ingaat, is hoger dan de eeuwigdurende afkoopsom voor een canon die pas in 2050 ingaat)*

De overstappremie is in de afkoopsom verwerkt. De afkoopsom is namelijk gebaseerd op het bedrag van de jaarlijkse canon en bij de berekening van deze jaarlijkse canon is rekening gehouden met de overstappremie .

Verdere toelichting over de berekening van de afkoopsom kunt u nalezen in de afkoopinstructie via onze website: www.amsterdam.nl/ erfpacht.

Retouradres:
Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v.: @NAAM BEHANDELAAR@ en @NAAM BEDRIJFSADMINISTRATEUR@
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

ACCEPTATIEFORMULIER

Overstap naar eeuwigdurende erfpacht

Verklaring

Ondergetekende(n)

A. naam..... :.....
geboren op..... :.....
te..... :.....
adres.....:.....
postcode.....: .....woonplaats... :.....
Legitimatie ....
telefoonnummer :.....
.....
e-mailadres.....:.....

B. naam..... :.....
geboren op..... :.....
te..... :.....
adres.....:.....
postcode.....: .....woonplaats... :.....
Legitimatie ....
telefoonnummer :.....
.....
e-mailadres.....:.....

ERFPACHTRECHT:
Plaatselijke aanduiding.... : @ te @
Kadastrale aanduiding..... : gemeente@, sectie@, nummer @
Kavelgrootte ..... : @ m²
Bestemming.....: @
Dossiernummer .....: E @/@
Algemene Bepalingen ..... : AB@ (betalingswijze @)
Vervaldata.....: @ en @
Einddatum tijdvak.....: @

Gaat/gaan akkoord met de aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht van het hierboven genoemde erfpachtrecht, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de aanbieding van de gemeente Amsterdam van @DATUM@, briefnummer @NUMMER@.

kiest/kiezen voor de volgende betalingswijze(n):

- **Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende tijdvak**
  De canon bij overstap wordt vastgesteld op € @BEDRAG CANON@ en wordt vervolgens vanaf de ingangsdatum van de overstap elk jaar aangepast aan de inflatie. U betaalt deze jaarlijks aan de inflatie aangepaste canon vanaf @DATUM EINDE TIJDVAK@.
- **Afkoop van het eeuwigdurende tijdvak**
  U koopt de canon voor het opvolgende eeuwigdurende tijdvak direct af. De afkoopsom bedraagt @bedrag@ en moet bij het tekenen van de notariële akte betaald zijn. Tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht blijft u de voortdurende canon van € @bedrag@ met huidig indexeringsregime verschuldigd.

@KEUZE Indien nu canon betalend@

- **Canonbetaling huidige voortdurende tijdvak en afkoop van het eeuwigdurende tijdvak**
- **Afkoop van het huidige voortdurende tijdvak en het eeuwigdurende tijdvak**
  U koopt alle canonverplichtingen van zowel het voortdurende tijdvak als het opvolgende eeuwigdurende tijdvak direct af. De totale afkoopsom bedraagt @bedrag totale afkoopsom@ en moet bij het tekenen van de notariële akte betaald zijn.
- **@EINDE KEUZE@**

Notarisgegevens

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken akte van omzetting te ondertekenen bij[3]:

Naam.....: .....
.....

(3) naam en adres Amsterdams notariskantoor

Kantoor.....: .....
.....

Adres/ Postbus...: .....
.....

Postcode.....: .....
.....

Vestigingsplaats : .....
.....

Ondertekening

Aldus verklarende op: _____te : _____
_____

Handtekening:_____

Onderstaande tekst is in het verleden aangeleverd door (10)(2e) *in verband met volmacht voor wijzigen erfpachtrecht indien alle appartementsgerechtigden zijn overgestapt.. Dit is nog een bespreekpunt omdat het nog onduidelijk is of en in hoeverre dit realiseerbaar is.*

@Keuzeblok indien sprake is van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht@

OPNEMEN ALS ONDERDEEL VAN BERICHT VAN ACCEPTATIE VOOR OBLIGATOIRE OVERSTAP APPARTEMENTSRECHTEN:

Volmacht

Ondergetekende(n),

Naam:.....	Naam:.....
Geboren op:.....	Geboren op:.....
Te:.....	Te:.....

geeft/geven bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan notariskantoor ....., kantoor houdende te Amsterdam, hem/haar te vertegenwoordigen bij de overstap van het voortdurende erfpachtrecht gelegen te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente @, sectie @, complexaanduiding @, appartementsindices A-@ tot en met A-@ naar een eeuwigdurend erfpachtrecht zodra alle appartementsgerechtigden tot het erfpachtrecht individueel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, daartoe de nodige notariële akte(n) te tekenen en te dezer zake alles te doen wat nuttig of vereist is.

Getekend te:.....	Getekend te:.....
Op.....	Op:.....
Handtekening:	Handtekening:
.....	.....

Let u ook op:

- **Alleen de erfpachter of een door de erfpachter gevolmachtigd persoon kan dit acceptatieformulier ondertekenen. Stuurt u een volmacht mee als dit op u van toepassing is. U kunt zelf een volmacht opstellen of de notaris vragen dat te doen.**
- **Is sprake van meerdere erfpachters of meerdere bevoegde personen? Dan moeten zij allemaal dit acceptatieformulier ondertekenen.**
- **Vergeet niet een kopie van uw legitimatiebewijs toe te voegen. Wij vernietigen de kopie nadat wij uw identiteitsgegevens gecontroleerd hebben.**