Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Bouwgroep CPO Samenwerkers BSH20A
[redacted]

Datum	2 mei 2017«datum»	Projectnaam: Buiksloterham Kavel 20A
Ons kenmerk	2017-3388	Plannummer:52.670
Dossiernummer	E 14393/1	
Behandeld door	[redacted]	
Kopie aan	[redacted]	
Bijlagen	Kavelpaspoort BSH 20A, Terreinspecificatie en nadere informatie, tekening nummer 2015-389 van 3 april 2017, Bouwplaatsprotocol, Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam	
Onderwerp	Erfpachtaanbieding van appartementsrechten in de Buiksloterham, Kavel 20A	

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op **23 mei 2016** een optieovereenkomst gesloten voor zelfbouwkavel BSH 20A, gelegen in de Buiksloterham. Voordat u kunt gaan bouwen, moet het perceel in erfpacht worden uitgegeven. Het gaat om het op bijgevoegde tekening nummer 2015-389 van 3 april 2017 met enkele lijn en kruisarcering aangegeven perceel. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 10438 (gedeeltelijk) en is groot ongeveer 1.209 m².

De gemeente zal eerst appartementsrechten vormen (splitsen), die vervolgens in erfpacht aan u worden uitgegeven. De appartementsrechten omvatten een aandeel op het tekening nummer 2015-389 van 14 september 2015 met enkele lijn en kruisarcering aangegeven perceel met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de nog in overleg met u en uw notaris te vormen appartementsrechten. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten, ook aangeduid als "de onroerende zaak" en het te bebouwen perceel en de daarop te bouwen opstallen worden ook aangeduid als "het appartementencomplex".

Wij bieden u de appartementsrechten in erfpacht aan tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon) onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. Belangrijk zijn de hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtbestemming	: 8 niet-woonruimten, 12 meergezinskoopwoningen en 15 meergezins woonwerkwoningen in de vrije sector van maximaal 5.000 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) waarvan minimaal 20% bestemd voor niet-woonfunctie en 40 parkeerplaatsen op eigen terrein
Indexcanon	: € 102.240,--

Weesperplein 8 is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 7 en 10), halte Weesperplein

Grondwaarde (exclusief BTW)	: € 3.408.000,-- (excl. BTW)

Vult u het bericht van acceptatie volledig in als u akkoord gaat met ons aanbod. Het is belangrijk dat u voldoet aan alle voorwaarden uit deze aanbieding: leest u deze daarom goed door. Stuurt u het bericht van acceptatie (de laatste pagina van deze aanbieding) **vóór 22 mei 2017** naar ons terug. Vergeet niet het bericht van acceptatie te ondertekenen en een kopie van uw legitimatiebewijs bij te sluiten.

Zodra wij het ondertekende bericht van acceptatie van u hebben ontvangen en als u voldoet aan alle voorwaarden, vragen wij het gemeentebestuur om bestuurlijke goedkeuring. Daarna geven wij het perceel aan u in erfpacht uit.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

We zullen in overleg met u een splitsingsstructuur vaststellen aan de hand van uw bouwplan. U vraagt zelf aan de notaris of deze de conceptakte van splitsing in appartementsrechten met bijbehorende tekening en reglement opmaakt.

Voor de splitsing in appartementsrechten is het nodig dat de zelfbouwkavel kadastraal is ingemeten en dat het Kadaster daarop een kadastraal nummer en een complexnummer afgeeft. Houdt u hier in uw planning rekening mee. Op de website van het Kadaster ziet u welke stappen u moet nemen: www.kadaster.nl. U kunt ook uw notaris vragen hiervoor zorg te dragen.

Om vóór de ingangsdatum van het erfpachtrecht de bestuurlijke besluitvorming over de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen nemen, heeft de gemeente de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maanden voor de ingangsdatum nodig. Wilt u de erfpacht vervroegd geleverd krijgen? Dan moet u deze stukken bij uw verzoek tot vervroegde levering overleggen. De kosten van de splitsing komen voor uw rekening.

PARKEREN

De gemeente Amsterdam voert een actief parkeerbeleid, dat er op gericht is om in het kader van woningbouwplannen gebouwde parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk door de bewoners van die plannen te stimuleren. Dit beleid leidt ertoe, dat het niet kopen of huren van een parkeerplaats, waar dit wel tot de mogelijkheden behoorde, consequenties heeft met betrekking tot de toedeling van een parkeervergunning op maaiveld of de toewijzingsvolgorde van parkeerplaatsen in de garages van de appartementencomplexen.

Dit beleid kan alleen dan effectief zijn als er in de splitsingsakte voor de complexen en in de ondersplitsingsakten van de appartementsrechten parkeren bepalingen zijn opgenomen, die zien op de volgorde waarin parkeerplaatsen (c.q. daarop betrekking hebbende erfpachten) te koop aangeboden dienen te worden.

Ten aanzien van de appartementsrechten, die tot parkeerplaats zijn bestemd, is de gerechtigde tot het appartementsrecht verplicht bij vervreemding van het erfpachtrecht omvattend een appartementsrecht met de bestemming parkeerplaats, de hierna omschreven en in de splitsingsakte op te nemen genoemde aanbiedingsvolgorde in acht te nemen:

aanbiedingsplicht bij vervreemding van parkeerplaatsen:

de rechthebbende(n) tot één of meer tot parkeerplaats bestemde appartementsrechten [nader te nummeren], is bij een voorgenomen vervreemding (niet mede inhoudende vervreemding van een appartementsrecht(en) bestemd tot woning, woonwerkwoning of niet-woonruimte in het appartementencomplex) verplicht:

1. *Aanbiedingsplicht 1*

a) *Indien een rechthebbende tot één of meer van de appartementsrechten [nader te nummeren] omvattende parkeerplaatsen, hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn appartementsrecht (en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (die) appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot de appartementsrechten in het betreffende appartementencomplex omvattende een woning, woonwerkwoning of niet-woonruimte die in het complex geen gerechtigdheid heeft tot een parkeerplaats ;*
b) *van deze verplichting wordt ontheffing verleend, indien en voor zover rechthebbende(n) tot het appartementsrecht parkeerplaats tevens het appartementsrecht woning, woonwerkwoning of niet-woonruimte in één transactie wenst te vervreemden aan dezelfde persoon;*
c) *de Aanbieder biedt de appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de vereniging van eigenaars. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs/ voorwaarden/ bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten.*
Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de appartementsrecht(en) als bedoeld onder lid a, op een door haar te bepalen wijze;
d) *binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de appartementsrecht(en) in de betreffende appartementencomplex als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waaraan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbende(n) tot de appartementsrecht(en) die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd: "Eerste Gegadigde(n)";*
e) *indien er meerdere Eerste Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid d vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer;*
f) *Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid d gestelde termijn dan wel de in lid e bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Eerste Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het nummer dat eerst in rang) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken;*
g) *Indien de toegewezen Eerste Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende appartementsrecht(en) dient aan te bieden;*

2. *Aanbiedingsplicht 2:*
a) *Indien gehandeld is conform artikel 1 en het betreffende appartementsrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden na het aanbod als bedoeld onder artikel 1 lid f en g verplicht zijn appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de appartementsrechten in de betreffende appartementencomplex omvattende een woning, woonwerkwoning of niet-woonruimte die al wel gerechtigd is tot een parkeerplaats in het complex;*
b) *de Aanbieder biedt zijn appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de hoofdvereniging, voor dezelfde koopprijs/voorwaarde/bepalingen als hij zijn appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c.*
Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot

de appartementsrechten in de betreffende appartementencomplex als bedoeld onder lid a, op de wijze als hiervoor in artikel 1 lid c bedoeld;

c) *binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbenden tot de appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik wil maken,*
dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbende(n) die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken, worden hierna genoemd: "Tweede Gegadigde(n)";

d) *indien er meer Tweede Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid c vermelde termijn door het bestuur onder toezicht van een notaris. Elke Tweede Gegadigde krijgt een rangnummer;*

e) *binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid c gestelde termijn dan wel de in lid d bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Tweede Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Tweede Gegadigde (de Tweede Gegadigde met het eerstvolgende nummer in rang) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht om het aanbod in te trekken.*

f) *indien de toegewezen Tweede Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Tweede Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende appartementsrecht(en) dient aan te bieden;*

3. *Aanbiedingsplicht 3:*

a) *Indien gehandeld is conform de artikelen 1 en 2 en het (de) appartementsrecht(en) bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde dan wel Tweede Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van vier (4) maanden na het (laatste)aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f (dan wel vanaf zes (6) maanden nadat de bouw van het complex is voltooid) vrij zijn appartementsrecht(en) aan een derde te vervreemden voor dezelfde bepalingen als hij zijn appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c. Een afwijking van 5 % ten opzichte van de koopprijs vermeld in de brief als bedoeld in de artikelen 1 en 2 is toegestaan.*

b) *Indien de Aanbieder gedurende de in lid a bedoelde periode van vier (4) maanden zijn appartementsrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden/ bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn appartementsrecht(en) na de periode van vier (4) maanden na het (laatste) aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f wenst te vervreemden, dan dient hij zijn appartementsrecht(en) wederom conform het bepaalde in de artikelen 1 en 2 aan de rechthebbenden tot de appartementsrechten omvattende een woning, woonwerkwoning of niet-woonruimte van het complex aan te bieden.*

4. *Uitsluitingen:*
De in artikelen 1 tot en met 3 vermelde aanbiedingsplicht geldt niet ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;

VESTIGEN ERFPACHTRECHTEN

Teneinde te voorkomen dat het u hierbij aangeboden erfpachtrecht eerst gevestigd moet worden en vervolgens in meerdere erfpachtrechten moet worden gesplitst, kunnen de erfpachtrechten desgewenst separaat op naam van de eindgebruikers worden gevestigd.

ERFPACHTVOORWAARDEN

Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. De gemeenteraad van Amsterdam stelt deze vast. De Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam (AB2000) zijn op uw perceel van toepassing. U kunt deze lezen op www.amsterdam.nl/erfpacht en in de bijlage.

In de AB2000 staat onder meer welke betalingswijzen mogelijk zijn en hoe daarbij de canon-percentages berekend worden. De gemeenteraad heeft besloten hiervan af te wijken. Meer hierover leest u in bijzondere bepaling 1 en de toelichting daarop.

In de AB2000 is onder andere geregeld dat bij het begin van elk nieuw 50-jarig tijdvak de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing kan verklaren. Ook zal de gemeente een voorstel doen voor de nieuwe canon voor het opvolgende erfpachttijdvak op basis van een door haar nieuw berekende grondwaarde. Als de erfpachter het met dit voorstel niet eens is, vindt de vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de AB2000, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing. De bijzondere bepalingen worden in zijn geheel overgenomen in uw notariële erfpachtakte.

1. afwijking canonpercentage:
   het canonpercentage voor de canon met jaarlijkse aanpassing als bedoeld in artikel 7 lid 1 van de AB2000 wordt gesteld op 3,00% als vaststelling van dit percentage volgens dat artikel tot een lager canonpercentage leidt;

2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, moet worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, onder de voorwaarden dat:
   A. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   B. voor eventuele wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing is voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders nodig;
   C. de ondergrond van het appartementencomplex is bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
   D. het in erfpacht uit te geven terrein belast is met het voortdurende recht van opstal ten behoeve van een NUON wijftransfomatorruimte, in dit kader:
      1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
         ✓ de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing is en de beperkingen die dit opstalrecht ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengen en;
         ✓ de samenhang tussen het opstalrecht en de erfpacht met betrekking tot de boven het opstalrecht / de opstallen op te richten, tot de erfpacht behorende bebouwing;
      2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht en de erfpacht betrekking hebben;
      3° zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;

3a. de appartementsrechten zijn bestemd tot 8 niet-woonruimten, 12 meergezinskoopwoningen en 15 meergezins woonwerkwoningen in de vrije sector van maximaal 5.000 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) waarvan minimaal 20% bestemd voor niet-woonfunctie en 40 parkeerplaatsen op eigen terrein;

3b. de erfpachter is verplicht op eigen terrein te parkeren;

3c. de erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen overeenkomstig de onder leden 3a. tot en met 3b. genoemde bestemmingen te gebruiken;

4. 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 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; dit laat onverlet de rechten van de erfpachter om het onder 3a. genoemde vloeroppervlak op enig moment alsnog te bouwen, zonder dat daar een canonverhoging tegenover staat;

5a. de erfpachter is verplicht de bouw van het appartementencomplex tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te voltooien voor **22 mei 2020**;

5b. indien de erfpachter de bouw van het appartementencomplex niet vóór de in lid a vermelde datum voltooit, dan zal de gemeente de erfpachter een boete opleggen van € 5.000,-- per woning voor elke kalendermaand dat zijn verzuim voortduurt, waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend, met een maximum van € 60.000,-- per woning;

5c. 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 en het overige werkterrein 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;

6. 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;

7. de erfpachter dient aan de zijde van de Boterbloemstraat één entree voor de parkeerfunctie te realiseren en in stand te houden waarbij zij-ingangen ten behoeve van de woningen, voorzieningen en/of werkfuncties zijn toegestaan;

8. de erfpachter verleent toestemming, als bedoeld in artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek, aan de naburige erven van Kavel 20 om binnen twee meter van de erfgrens vensters of andere muuropeningen te hebben, welke toestemming tevens door de naburige erven op Kavel 20 verleend zal worden ;

9a. 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;

9b. 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;

9c. 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;

TOELICHTING OP ENKELE BIJZONDERE BEPALINGEN:

Sommige van de hiervoor opgenomen bijzondere bepalingen vereisen enige uitleg:

1. Hoogte canonpercentages afwijkend van AB2000
   Bij de uitgifte in erfpacht kunt u kiezen voor canonbetaling of voor afkoop van de canon over het eerste 50-jarig erfpachttijdvak. De AB2000 kennen de volgende canontypes:
   - de canon met jaarlijkse aanpassing (zie artikel 7 van de AB2000)
   - de 10 jaar vaste canon (zie artikel 8 van de AB2000) en
   - de 25 jaar vaste canon (zie artikel 9 van de AB2000).

   De canon bij uitgifte wordt bepaald aan de hand van de grondwaarde en het voor dat canontype geldende canonpercentage. In de AB2000 is geregeld hoe de gemeente de canonpercentages afleidt van ondermeer het gemiddeld effectief rendement van reeksen staatsleningen. Bij vaststelling van de AB2000 was de verwachting dat staatsleningen blijvend een goede graadmeter zouden zijn voor de gebruikswaarde van erfpachtrechten. Dit is niet juist gebleken. Op 1 oktober 2014 heeft de gemeenteraad daarom besloten het canonpercentage voor de canon met jaarlijkse aanpassingen bij nieuwe uitgiften afwijkend van de AB2000 vast te stellen. De afwijking van de AB2000 houdt in, dat de voor de canon met jaarlijkse aanpassingen een ondergrens geldt van 3,00%.

3a. Bestemming: maximaal vloeroppervlak
   In deze erfpachtaanbieding is de bestemming voor alle appartementsrechten tezamen in een maximaal bruto vloeroppervlak volgens NEN 2580 vastgelegd. Dit houdt in dat als u in eerste aanleg niet het maximum vloeroppervlak realiseert, u te allen tijde gerechtigd bent de woningen tot dat maximum vloeroppervlak te vergroten, zonder dat de gemeente daaraan een herziening van de canon zal verbinden.

   Als u binnen de geldende kavelregels meer dan het maximum vloeroppervlak bouwt, dan zullen de grondwaarde en daarvan afgeleide canons en afkoopsom worden aangepast. Zie hiervoor onder de paragraaf Financiële gegevens onderdeel D (grondslagen grondwaarde, canons en afkoopsom).
   Bij de splitsing in appartementsrechten zal het maximale vloeroppervlak per appartementsrecht worden bepaald. Dat vloeroppervlak zal voor elk appartementsrecht in de erfpachtakte worden opgenomen.

5. bebouwing perceel / voltooiing bebouwing
   Op grond van lid a bent u tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten verplicht het appartementencomplex te bouwen en de bouw vóór de in dat lid bepaalde datum te voltooien. Als u onverhoopt niet aan die verplichting mocht voldoen, dan zal de gemeente u een boete opleggen.
   Deze boete bedraagt € 5.000 per woning per maand, een gedeelte van een maand geldt daarbij voor een volle maand. De boete bedraagt maximaal € 60.000 per woning wanneer uw verzuim langer duurt dan 11 maanden.
   Met deze boeteclausule beogen wij zoveel mogelijk te bevorderen dat de bebouwing op de desbetreffende reeks kavels op een vast moment klaar is, zodat de overlast voor de bewoners in de wijk tot die bouwperiode beperkt blijft. De gemeente heeft een zorgplicht aangaande het woonklimaat in de wijk. Deze boeteclausule is daarom in het belang van alle zelfbouwers, vooral van de zelfbouwers die de bouw tijdig hebben afgerond en een ongestoord woongenot wensen.

Uitstel van de uiterste datum van voltooiing van het appartementencomplex is niet mogelijk. Er is maar één uitzondering hierop mogelijk, namelijk als de vertraging die de zelfbouwer(s) heeft (hebben) opgelopen aan de gemeente toerekenbaar is. Als er aanleiding is om uitstel te verlenen, dan wordt deze pas na het verstrijken van de deadline verleend.

6. Overbouwingen openbaar areaal

Bij de in bijzondere bepaling 6. opgenomen bevoegdheid tot overbouwing van het tot de eigendom van de gemeente behorende openbaar areaal grenzend aan het perceel, gaat het om kleine overbouwingen zoals dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, Franse balkons e.d.

Grotere overbouwingen vallen hier niet onder. Als dergelijke overbouwingen binnen de stedenbouwkundige kaders (kavelregels) zijn toegestaan, zal in het besluit tot uitgifte een aparte bijzondere bepaling worden opgenomen. Is dit op u van toepassing, dan kunt u uw contactpersoon bij de gemeente vragen om deze bepaling op te nemen. U kunt dit het beste tegelijkertijd met het aanvragen van de omgevingsvergunning doen.

VERPLICHTINGEN EERSTE ERFPACHTER

In de AB2000 staat dat de eerste erfpachter zonder de voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en wethouders de erfpachtrechten geheel of gedeeltelijk niet mag overdragen voordat hij de woning voltooid en zelf bewoond heeft. U kunt dat vinden in artikel 14 in samenhang met artikel 13. Hetzelfde geldt voor het recht op levering van de erfpachtrechten, dat ontstaat door acceptatie van deze erfpachtaanbieding.

Op dit verbod tot overdracht van (het recht op levering van) de erfpachtrechten, wordt de volgende uitzondering gemaakt. De door de bouwgroep opgerichte rechtspersoon mag de erfpachtrechten overdragen aan de eindgebruikers. Het verbod geldt dan voor de eindgebruikers.

De door de bouwgroep opgerichte rechtspersoon moet hiervoor in de koop-/aannemings)-overeenkomsten die met de eindgebruikers worden gesloten het volgende opnemen: "Zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, is het niet toegestaan (het recht op levering van) de erfpachtrechten over te dragen op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete volgens artikel 29 AB2000."

Als een erfpachter zijn erfpachtrecht na voltooiing van de woning en de eerste bewoning geheel of gedeeltelijk aan een derde wil overdragen dan wel aan een derde een gebruiksrecht (huur) op het erfpachtrecht wil geven, moet hij ervoor zorgen dat de uit de algemene en de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruiker(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U aanvaart de onroerende zaak, waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd in de staat waarin het zich ten tijde van de notariële vestiging van het erfpachtrecht bevindt. Hierbij geldt dat de bodem milieuhygiënisch geschikt is voor de bestemming(en) uit deze erfpachtaanbieding. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar 'Nadere informatie bij uitgifte in erfpacht'. Deze bijlage maakt integraal onderdeel uit van deze aanbieding.

VASTSTELLING INGANGSDATUM / VESTIGING ERFPACHTRECHT

Op **22 mei 2018** stelt de gemeente vast of u over een in werking getreden omgevingsvergunning beschikt.

1. Geen omgevingsvergunning
   Indien blijkt dat u op **22 mei 2018** niet:
   ❶ over een in werking getreden omgevingsvergunning beschikt voor het gehele bouwplan en

❷ een onherroepelijke aannemingsovereenkomst heeft gesloten voor het gehele bouwplan en
❸ de financiering voor de bouw is verzekerd voor het gehele bouwplan,
zal de gemeente de gesloten erfpachtovereenkomst niet bestuurlijk goedkeuren en de erfpachtovereenkomst ontbinden. U kunt dan jegens de gemeente geen enkele aanspraak doen gelden.
In geval van ontbinding zal de betaalde waarborgsom aan de gemeente toekomen. Het staat de gemeente vervolgens vrij de zelfbouwkavel uit te gegeven aan een derde.

2. Wel omgevingsvergunning
Indien blijkt dat u op **22 mei 2018** wel:
❶ over een in werking getreden omgevingsvergunning beschikt voor het gehele bouwplan en
❷ een onherroepelijke aannemingsovereenkomst heeft gesloten voor het gehele bouwplan en
❸ de financiering voor de bouw is verzekerd voor het gehele bouwplan, zal de gemeente de gesloten erfpachtovereenkomst ter bestuurlijke goedkeuring voorleggen.

- Ingangsdatum erfpachtrecht
Als administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt de verwachte datum van bestuurlijke goedkeuring plus 6 weken genomen. De administratieve ingangsdatum van de erfpacht wordt vastgesteld op de 1e of 16e van de maand daaropvolgend.

  Als de afgegeven omgevingsvergunning op de hiervoor bedoelde ingangsdatum niet onherroepelijk blijkt te zijn, kan de gemeente op uw verzoek de administratieve ingangsdatum opschorten. In dat geval zal de gemeente de administratieve ingangsdatum vaststellen op de 1e of 16e van de maand volgend op de datum, dat de omgevingsvergunning wel onherroepelijk is geworden.

  Vanaf de (administratieve) ingangsdatum van het erfpachtrecht bent u verplicht de gemeente de canon of afkoopsom en de BTW over de grondwaarde te betalen. U dient deze bedragen uiterlijk bij aktepassering te voldoen. Betaalt u later dan de administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht, dan bent u over deze bedragen de wettelijke rente verschuldigd. Let u er daarom op dat u, in overleg met de notaris, de aktepassering zo kort mogelijk rond de administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht laat plaatsvinden.

- Notariële vestiging erfpachtrechten
Nadat de administratieve ingangsdatum bekend is, kunnen de erfpachtakten worden gepasseerd waarbij de erfpachtrechten worden gevestigd De notaris kan deze erfpachtrechten rechtstreeks op naam van de eindgebruikers van de appartementsrechten vestigen. Indien nog niet voor alle erfpachtrechten een eindgebruiker bekend is, dan zal de notaris deze erfpachtrechten vestigen op naam van de door de bouwgroep opgerichte rechtspersoon. Nadat alle erfpachtrechten zijn gevestigd, levert de gemeente het terrein bouwrijp op aan de door de bouwgroep opgerichte rechtspersoon en kunt u met de bouw beginnen.

  Volgens artikel 3 lid 2 van de AB2000 moet een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakten 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 die de erfpachtakten kan voorbereiden. U bent verplicht mee te werken aan het eerste verzoek van de gemeente om de erfpachtrechten te vestigen. Dat doet u door in persoon bij de notaris te verschijnen en de erfpachtakten te ondertekenen, of door u bij de notaris door een gevolmachtigde te laten vertegenwoordigen.

- Vervroegde juridische levering;

Voor de notariële vestiging (juridische levering) van het erfpachtrecht mag u de kavel niet in gebruik nemen of met de bouw aanvangen. Indien u op een eerder moment dan **22 mei 2018** over een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan beschikt, kunt u de gemeente verzoeken om mee te werken aan een eerdere juridische levering.

Aan dat verzoek kan de gemeente alleen voldoen indien de kavel bouwrijp is en overeenstemming met u bereikt over een eerdere ingangsdatum en juridische levering van het erfpachtrecht. De administratieve ingangsdatum wordt vastgesteld op de 1e of 16e van de maand, volgend op de in onderling overleg te bepalen datum van vestiging van het erfpachtrecht.

- Bestemmingsplan niet in werking getreden
  Het kan voorkomen dat voor het gehele bouwplan niet of niet tijdig een in werking getreden omgevingsvergunning kan worden verkregen doordat het bestemmingsplan nog niet in werking is getreden. In dat geval stelt de gemeente een nieuwe termijn vast waarbinnen een omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan verkregen moet zijn en de bouw moet zijn voltooid. De gemeente stuurt u daarover een bericht.

  Als de hoogste rechterlijke instantie bepaalt dat een tegen het bestemmingsplan gericht beroep gegrond is, en uitvoering van de erfpachtovereenkomst daardoor onmogelijk, dan kan de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbinden en de gevestigde erfpachtrechten beëindigen. Eventueel door u gedane betalingen (waarborgsom 2/canons of afkoopsom en BTW) krijgt u in dat geval terug.

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Grondwaarde, canons en afkoopsom

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten bedraagt € 3.408.000,-- (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 canon bedraagt € 102.240,-- en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3. De gemeente past de canon jaarlijks aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau aan. In artikel 7 van de AB2000 leest u hoe wij dit doen.

2. Canon 10 jaar vast
   De canon bedraagt € 62.707,-- en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 1,84. De gemeente past de canon elke 10 jaar aan het dan voor dit canontype geldende canonpercentage aan. In artikel 8 van de AB2000 leest u hoe wij dit doen. Realiseert u zich dat het canonbedrag na 10 jaar behoorlijk kan wijzigen.

3. Canon 25 jaar vast
   De canon bedraagt € 73.954,-- en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 2,17. De gemeente past de canon na 25 jaar aan op basis van het dan voor dit canontype geldende canonpercentage en de dan geldende schaduwgrondwaarde. In artikel 9 van de AB2000 leest u hoe wij dit doen. Realiseert u zich dat het canonbedrag na 25 jaar behoorlijk kan wijzigen.

4. Vooruitbetaling canon (afkoopsom)
   U kunt de canon over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruit betalen tegen een afkoopsom van € 3.408.000,-- (excl. BTW).

B. Keuzevrijheid eindgebruiker betalingswijze van de canon

Volgens gemeentelijk erfpachtbeleid vindt de uitgifte in erfpacht van de woningen aan de door de bouwgroep opgerichte rechtspersoon plaats op basis van éénmaal de jaarlijkse indexcanon. De eindgebruikers kunnen vervolgens bij de notariële aktepassering, waarbij het erfpachtrecht wordt verkregen, eenmalig kiezen voor een ander canontype of afkoop van de canon (afkoopsom).
De notaris moet in de akte waarbij het erfpachtrecht op naam van een eindgebruiker wordt gevestigd, het gekozen canontype of afkoop van de canon (afkoopsom) vermelden volgens een aktetekst die door de gemeente wordt aangeleverd. U moet de notaris hiervoor instrueren.

Dit gemeentelijk erfpachtbeleid heeft als doel om de eindgebruiker een optimale huisvestinglast te bieden, gezien de (hypotheek)renten, zijn individuele inkomens-, vermogens- en fiscale positie. Voor de overige uit te geven bestemmingen (géén woningen) vermeld in bijzondere bepaling 3, kunt u van tevoren kiezen voor één van de drie canontypen of afkoop van de canon (afkoopsom).

De eindgebruiker wordt geadviseerd zijn keuze zorgvuldig te maken. Na het passeren van de notariële akte tot uitgifte in erfpacht is het niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak voor een ander canontype te kiezen. De eindgebruiker kan wel altijd de resterende canontermijnen van het lopend tijdvak vooruitbetalen (afkoopsom). Deze afkoopsom wordt gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde. Hoe wij de afkoopsom berekenen, leest u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Als de eindgebruiker kiest voor het vooruit betalen van de canon (afkoopsom), dan is het na het passeren van de notariële akte tot uitgifte in erfpacht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak alsnog voor één van de onder 1 tot en met 3 aangegeven canontypen te kiezen. De eindgebruiker krijgt ook geen restitutie van de al betaalde canon over het nog resterende tijdvak.

C. Vaste grondwaarde of risicodelingsregeling

U kunt bij de acceptatie van deze erfpachtaanbieding kiezen tussen:

❶ **Een vaste grondwaarde**.
Als u kiest voor een vaste grondwaarde, dan staat deze vanaf de datum van de optieovereenkomst tot en met het moment van vestiging van het erfpachtrecht vast evenals de daarvan afgeleide canons en afkoopsom. De grondwaarde, canons en afkoopsom bij uitgifte zijn dan gelijk aan de grondwaarde, canons en afkoopsom bij inschrijving.

❷ **Een variabele grondwaarde (risicodelingsregeling)**.
Als u kiest voor een variabele grondwaarde op basis van de risicodelingsregeling, zal gemeente de grondwaarde bij uitgifte nader vaststellen op basis van de ontwikkeling van de koopsommen voor de bestaande bouw.
Met deze regeling wordt het risico gedeeld van tegen- of meevallende ontwikkelingen van de gemeentelijke, residueel bepaalde grondwaarde over de periode vanaf het sluiten van de optieovereenkomst tot het moment waarop het besluit tot uitgifte zal worden uitgelokt

De gemeente zal de voor het erfpachtrecht geldende canons en afkoopsom op dat moment berekenen op basis van de herziene grondwaarde en de ten tijde van de optieovereenkomst geldende canonpercentages.

Indien u kiest voor de risicodelingsregeling, zal de gemeente de herziening van de grondwaarde bepalen volgens deze formule:

$$\text{Grond}_{\text{uitgifte}} = \text{Grond}_{\text{inschrijving}} \times \frac{\text{CBS}_{\text{besluit - 3 maanden}}}{\text{CBS}_{\text{inschrijving - 3 maanden}}}$$

hierin is:

$\text{Grond}_{\text{uitgifte}}$ ..... : De berekende grondwaarde ten tijde van het besluit tot uitgifte;
$\text{Grond}_{\text{inschrijving}}$ ..... : De in deze aanbieding opgenomen grondwaarde;
$\text{CBS}_{\text{besluit} - 3 \text{ maanden}}$ ..... : Het indexcijfer voor de koopsommen bestaande bouw voor de gemeente Amsterdam geldend in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het besluit tot uitgifte zal worden genomen, zoals dat cijfer wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (bron: http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&-PA=81885ned&D1=0,3-5&D2=17&D3=4,29,54,75-90&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T);
$\text{CBS}_{\text{inschrijving} - 3 \text{ maanden}}$ .... : Het indexcijfer geldend in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin voor het eerst ingeschreven kon worden.

Indien door enige oorzaak de bedoelde indexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek niet of niet tijdig bekend zijn, zal de gemeente de indexcijfers hanteren, zoals die twee kwartalen voor de bedoelde peildata golden. Als ook deze indexcijfers niet bekend zijn, dan wel in het geval het Centraal Bureau voor de Statistiek publicatie van de indexcijfers staakt, zal de gemeente indexcijfers hanteren, die door een ander onafhankelijk instituut op een zoveel mogelijk vergelijkbare grondslag worden gepubliceerd.

Maak uw keuze zorgvuldig. De keuze die u aankruist in het bericht van acceptatie is definitief:

- als u kiest voor een vaste grondwaarde is het niet mogelijk alsnog voor de risicodelingsregeling te kiezen, ook niet als toepassing van de formule tot een lagere grondwaarde zou leiden.
- Als u kiest voor de risicodelingsregeling is het niet mogelijk alsnog voor de vaste grondwaarde te kiezen, ook niet als toepassing van de formule tot een hogere grondwaarde zou leiden.

D. Grondslagen Grondwaarde, Canons en Afkoopsom

Bij de berekening van de in deze aanbieding genoemde bedragen is uitgegaan van het in bijzondere bepaling 3 opgenomen maximum vloeroppervlakte. Dit oppervlakte is mede gebaseerde op de in de Kavelregels opgenomen bebouwingsmogelijkheden van de kavel. Als de erfpachter in zijn bouwplan niet het maximum vloeroppervlakte realiseert, dan heeft hij het recht het vloeroppervlak binnen de Kavelregels tot het maximum vloeroppervlakte te vergroten, zonder aanpassing van de grondwaarde, canons en afkoopsom.

Als u een groter vloeroppervlakte dan het maximum vloeroppervlakte wil realiseren en u daarvoor privaat- en publiekrechtelijke toestemming krijgt, dan worden de grondwaarde, canons en afkoopsom aan uw bouwplannen aangepast. In dat geval moet de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de grondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. U betaalt de kosten van deze akte. De bedragen worden overigens nooit naar beneden bijgesteld.

Geldigheid

De in deze aanbieding genoemde bedragen en canonpercentages zijn geldig tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Als op die datum de notariële akte nog niet is gepasseerd, kunnen de bedragen aan het dan geldende grondprijspeil worden aangepast. Dat geldt niet als het niet passeren van de akte toe te rekenen is aan de gemeente in haar privaatrechtelijke rol.

E. Betalingen erfpacht door de rechtspersoon

Vanaf de ingangsdatum van een erfpachtrecht betaalt u aan de gemeente:

1. Canon

De jaarlijkse indexcanon is éénmaal verschuldigd vanaf de ingangsdatum van een erfpachtrecht en moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de notariële akte.

2. BTW
Op het moment van passering van de notariële akte dient u de BTW te voldoen die verschuldigd is over het bedrag van de grondwaarde naar het tijdens de aktepassering geldende tarief (op dit moment 21%).

3. Verrekening Waarborgsom 2
De betaalde waarborgsom 2 wordt op de ingangsdatum van de erfpacht in mindering gebracht op de verschuldigde canon.

4. Aanvullende canon / afkoopsom
Voor zover de grondwaarde / canon zal worden verhoogd (zie onderdeel D Grondslagen grondwaarde, canons en afkoopsom), zal de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

5. OZB
U betaalt eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht, vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht. De belasting en andere lasten moeten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

6. Rente
U bent wettelijke rente verschuldigd als u niet op de afgesproken tijdstippen betaalt.

F. Vervolgbetalingen erfpacht door de eindgebruiker

De betaling van de indexcanon door de rechtspersoon over het eerste erfpachtjaar, houdt voor de eindgebruiker het volgende in:

1 indexcanon:
   a. De eindgebruiker ontvangt vanaf het tweede erfpachtjaar een factuur van de gemeente voor de geïndexeerde canon.
   b. De indexcanon voor het tweede erfpachtjaar is gelijk aan de geïndexeerde aanvangscanon volgens artikel 7 AB2000 met een minimum van 3%.

2 10 jaar vaste canon
   a. De eindgebruiker moet bij de notariële aktepassering, waarbij het erfpachtrecht omvattende een woning wordt gevestigd, aan de gemeente het verschil betalen tussen de 10 jaar vaste canon en de indexcanon over het eerste erfpachtjaar.
   b. De eindgebruiker ontvangt vanaf het tweede erfpachtjaar een factuur van de gemeente voor de 10 jaar vaste canon.
   c. De eerste 10-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het tiende erfpachtjaar plaatsvinden.

3 25 jaar vaste canon
   a. De eindgebruiker moet bij de notariële aktepassering, waarbij het erfpachtrecht omvattende een woning wordt gevestigd, aan de gemeente het verschil betalen tussen de 25 jaar vaste canon en de indexcanon over het eerste erfpachtjaar
   b. De eindgebruiker ontvangt vanaf het tweede erfpachtjaar een factuur van de gemeente Amsterdam voor de 25 jaar vaste canon.
   c. De eerste 25-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het vijfentwintigste erfpachtjaar plaatsvinden.

4 afkoop

a. De eindgebruiker moet bij de notariële aktepassering, waarbij het erfpachtrecht omvattende een woning wordt gevestigd, aan de gemeente het verschil betalen tussen de afkoopsom en de reeds door de rechtspersoon betaalde indexcanon.
b. De afkoopsom is op de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd. Bij (gedeeltelijke) latere betaling is rente verschuldigd. De gemeente zal het onder a. bedoelde bedrag daarom verhogen met rente berekend over de periode van de ingangsdatum van het erfpachtrecht tot de datum van betaling. De gemeente zal de rente berekenen op basis van het bij uitgifte in erfpacht geldende canonpercentage voor de indexcanon.
c. De rentevergoeding is onderdeel van de door de eindgebruiker aan de gemeente totaal verschuldigde vergoeding. Daarom wordt over de rentevergoeding BTW berekend.

De bedragen van de bijbetalingen (10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon, afkoop van de canon (afkoopsom) en de dagrente (afkoop) vindt u in het financieel overzicht (bijlage).

G. Verplichtingen rechtspersoon

De gemeente verdeelt de totale grondwaarde, afkoopsom en verschillende canontypen over de te vestigen erfpachtrechten. Op het moment dat de omgevingsvergunning wordt getoetst, moet overeenstemming zijn bereikt met de gemeente over deze verdeling.

Per te vormen erfpachtrecht moeten in de notariële erfpachtakte deze gegevens worden vastgelegd:

- het maximum vloeroppervlak (m² gbo per woning
- het bruto vloeroppervlak (m² bvo) van de overige bestemming(en)
- grondwaarde, afkoopsom en gekozen canontype van het erfpachtrecht

U moet de eindgebruikers èn de notaris juist en volledig informeren over de desbetreffende erfpachtrechten, de financiële- en overige voorwaarden, zoals vermeld in deze erfpacht aanbieding. Wanneer u niet of onvolledig voldoet aan deze informatieplicht, bent u aansprakelijk voor de gevolgen daarvan, waaronder eventuele schade die de gemeente daardoor lijdt.

WAARBORGSOM 2

Nadat wij het bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van u retour hebben ontvangen, komt de erfpachtovereenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Omdat de gemeente zekerheid wil hebben dat u de erfpachtovereenkomst nakomt, betaalt u waarborgsom 2. Waarborgsom 2 is gelijk aan de indexcanon.

Na het sluiten van de optieovereenkomst op **23 mei 2016** heeft u aan de gemeente waarborgsom 1 van € 5.000,-- betaald, zodat wij zekerheid hebben dat u uw verplichtingen uit de optieovereenkomst nakomt. Als u deze erfpachtaanbieding accepteert, heeft u recht op teruggave van waarborgsom 1. Nadat wij het bericht van acceptatie ontvangen hebben, krijgt u een factuur voor waarborgsom 2 waarin waarborgsom 1 is verrekend.

Betaalt u het bedrag binnen 30 dagen na dagtekening van de factuur. Zo voorkomt u dat u een extra bedrag aan wettelijke rente moet betalen. Wij brengen waarborgsom 2 in mindering op de canon over het eerste erfpachtjaar. Over waarborgsom 2 wordt geen rente vergoed.

Mocht het erfpachtrecht buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid niet gevestigd worden en de erfpachtovereenkomst wordt ontbonden, dan vervalt waarborgsom 2 aan de gemeente. Waarborgsom 2 kan wel geheel of gedeeltelijk teruggeven worden als daar naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders aanleiding voor is.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Kosten

Alle kosten die betrekking hebben op de vestiging van het erfpachtrecht komen voor uw rekening. Denkt u aan de notariskosten en belastingen. Vanaf de datum dat het erfpachtrecht ingaat,

betaalt u ook alle eigenaars- en gebruikerslasten en alle overige zakelijke lasten van het erfpachtrecht.

Aktepassering
U en de gemeente handelen vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht alsof de splitsings-en erfpachtakten al zijn ingeschreven in de openbare registers.

BOUWPLAATS PROTOCOL / BOUW- EN WERKTERREINTEKENING

Op en rondom uw bouwkavel is de beschikbare ruimte voor uitvoering en bouwwegen beperkt. De gemeente coördineert daarom-de bouw-, logistieke en kraanactiviteiten, de toewijzing van opslag en tijdelijke bouwketens zorgvuldig. Er is een door ons aangestelde coördinator die hiervoor zorgt. Deze houdt ook rekening met de al in gebruik genomen woningen. Een goede samenwerking van de gezamenlijke erfpachters en overige betrokkenen is essentieel om de bouwcoördinatie succesvol te laten verlopen. In de bijlage vindt u het daarvoor opgestelde bouwplaatsprotocol. Dit protocol geldt voor iedereen die bij de bouw en inrichting betrokkenen is: erfpachters, aannemers, onderaannemers, toeleveranciers, nutsbedrijven en gebruikers. Het is uw plicht om ervoor te zorgen dat alle direct en indirect in uw opdracht werkende bedrijven zich houden aan het protocol.

INTEGRITEITSCLAUSULE

Voor de gemeente Amsterdam is integriteit een belangrijk onderwerp. Door het bericht van acceptatie te ondertekenen, gaat u akkoord met de erfpachtaanbieding waarvan de integriteits-clausule onlosmakelijk deel uitmaakt.

1. Contractpartij verklaart dat hij op het moment van sluiten van de overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;
   a. deelneming aan een criminele organisatie;
   b. omkoping;
   c. valsheid in geschrifte;
   d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
   e. misbruik van subsidie;
   f. heling;
   g. witwassen;
   h. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
   i. afpersing;
   j. bedreiging;
   k. oplichting;
   l. bedrog;
   m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
   n. diefstal;
   o. verduistering;
   p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
   q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;

r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
w. voornemens zijn bij de uitvoering van deze overeenkomststrafbare feiten te plegen;
x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

2. Gedurende de looptijd van de overeenkomst is de contractpartij verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.

3. De gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van de overeenkomst met de contractpartij op te schorten of de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de contractpartij te vergoeden, indien:
   - een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de contractpartij van toepassing zijn;
   - de contractpartij ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;
   - al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de overeenkomst door de contractpartij 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 overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.

4. Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de contractpartij gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de contractpartij indien zij:
   - direct of indirect leiding geven aan de contractpartij;
   - bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over de contractpartij zeggenschap hebben;
   - aan de contractpartij vermogen verschaffen;
   - in een zakelijk samenwerkingsverband tot de contractpartij staan;
   - op de contractpartij anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.

5. Indien de gemeente de overeenkomst op basis van het derde lid van dit artikel opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal de contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren 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 als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.

6. Contractpartij vrijwaart de gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van dit artikel.
7. Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de contractpartij een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien contractpartij terzake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld, zal de contractpartij zulks onverwijld aan de gemeente melden.
8. Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft de gemeente de bevoegdheid om de contractpartij te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van de contractpartij nodig heeft, zal de contractpartij hier op eerste verzoek aan voldoen.
9. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractpartij om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling over te gaan, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

SLOTBEPALINGEN

1. Plankosten
   U en de gemeente dragen ieder hun eigen kosten. Dat geldt ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente, of als het bestuur geen besluit tot uitgifte in erfpacht neemt conform deze aanbieding.

2. Bericht van acceptatie
   Zodra wij het ondertekende bericht van acceptatie van u hebben ontvangen en u aan alle voorwaarden voldoet, vragen wij het gemeentebestuur om bestuurlijke goedkeuring. Daarna komt de erfpachtovereenkomst tot stand.

   Met uw ondertekening van het bericht van acceptatie verklaart u ook de erfpachtaanbieding samen met het bericht van acceptatie te hebben ontvangen.

   Als wij het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de hiervoor gestelde termijn hebben ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding. De gemeente bepaalt wat er vervolgens met het terrein gebeurt.

   U kunt zelf geen voorwaarden toevoegen aan het bericht van acceptatie. Doet u dat wel, dan komt de erfpachtovereenkomst niet tot stand.

Heeft u nog vragen?
De behandeld ambtenaar is via de telefoon [redacted] of per e-mail [redacted] bereikbaar voor uw vragen.

Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,

Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Bericht van Acceptatie

Terrein : Kavel 20A
Dossiernr. : E 14393/1
Plannr. : 52.670
Project : BSH-CPO

Ondergetekende(n) [1] .....
handelend voor [2] .....
in zijn/haar/hun hoedanigheid van [3] .....
op grond van [4] .....
.....

verklaart/verklaren:

1. de erfpachtaanbieding van de gemeente Amsterdam bij brief (2017-3388) van 2 mei 2017 ontvangen te hebben en met de inhoud daarvan akkoord te gaan;
2. ten aanzien van de grondwaarde te kiezen voor:
   - ☐ Een vaste grondwaarde (zijnde de kavelprijs die geldt bij inschrijving)
   - ☐ Een niet vaste grondwaarde volgens de risicodelingsregeling, met als basis de kavelprijs ten tijde van de inschrijving);
3. de (restant)waarborgsom zal binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota zijn voldaan door overmaking van het bedrag op bankrekening NL96 INGB 0004 5000 62 van de Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling.
5. dat hij er mee bekend is, dat dit bericht van acceptatie na ondertekening uiterlijk op 22 mei 2017 door de gemeente ontvangen dient te zijn als scan per e-mail naar [redacted] of per post naar de Gemeente Amsterdam, t.a.v. [redacted], Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam (Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam).

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten[5]: Naam notariskantoor .....
Notaris .....
Adres notaris ..... Amsterdam

Plaats : .....
Dagtekening :.....
Handtekening(en) :.....

([1]) naam/namen ondergetekende(n)
([2]) naam rechtspersoon (indien nog in oprichting toevoegen "i.o." en toevoegen lijst afnemers)
([3]) vertegenwoordigingsbevoegdheid
([4]) grondslag bevoegdheid. Stuurt u de volgende gegevens mee: **kopie legitimatiebewijs, uittreksel Kamer van Koophandel** (voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, ook de statuten en volmacht meesturen) en **lijst afnemers erfpachtrechten**.
([5]) naam en adres notariskantoor