Gemeente
Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Heutink Groep BV
Postbus 19
8280 AA Genemuiden

Datum	13 september 2016	Projectnaam: metro Stationslocatie
Ons kenmerk	2016 - 6989	Uw kenmerk: NVT
Dossiernummer	E13578/1	Plannummer: 21236
Behandeld door	[redacted]	(afdeling Erfpacht en Uitgifte)
	[redacted]@amsterdam.nl / telefoon: [redacted]	
Kopie aan		
Bijlagen	- Algemene Bepalingen 2000 -Uitgiftetekening nummer 20140004 d.d. 3 februari 2014 -Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht -Financiële overzicht, overzicht per appartement -	
Onderwerp	Aanbieding erfpacht voor appartementsrechten project Metro Stationslocatie gelegen aan de Postjesweg [redacted] te Amsterdam.	

Geachte heer [redacted],

Ter uitvoering van de optieovereenkomst voor het project Metrostationslocatie te Amsterdam bied ik u hierbij onder de in deze brief vermelde voorwaarden in erfpacht aan, de te vormen appartementsrechten. Deze appartementsrechten omvatten een aandeel in het op tekening nummer 20140004 d.d. 3 februari 2014 met streeparcering aangegeven terrein, de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen die op dit terrein gerealiseerd zullen worden. Deze appartementen hebben betrekking op het door u te ontwikkelen programma ten behoeve van het project Metrostationslocatie, in overeenstemming met het door de gemeente goedgekeurd Definitief Ontwerp (verder te noemen DO), welke minimaal 8.400 m² bvo bouwprogramma omvat.

Het door u te bebouwen terrein is gelegen tussen de Johan Greivestraat en de Postjesweg. Het terrein is thans kadastraal bekend als gemeente Sloten (NH), sectie D, nr. 5565 en 10506 (beide gedeeltelijk) en is groot ongeveer 2.163 m².

Nadat ik het bericht van acceptatie (zie bijlage) ondertekend van u retour heb ontvangen en mij is gebleken dat is voldaan aan alle gestelde voorwaarden, zal ik de appartementsrechten aan u in erfpacht uitgeven tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon). De indexcanon zal worden berekend op basis van het door u te realiseren programma en met toepassing van het alsdan geleden canonpercentage.

1. VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Het door u te bouwen complex omvat diverse appartementsrechten.
De gemeente geeft vooraf door haar gevormde appartementsrechten in erfpacht uit.

Splitsing	Functies	Erfpacht regiem
A-1 tot en met A-5 en A13 tot en met A97	90 meergezinskoopwoningen met een berging in de kelder	AB 2000
A-6 tot en met A-12	Multifunctionele ruimten ten behoeve van horeca, sociaal maatschappelijke voorziening kleinschalige dienstverlening kleinschalige bedrijfsruimten	AB 2000
A-98 tot en met A-162	parkeerplaatsen	AB 2000

Met u en uw notaris, mr. [redacted] zijn wij overeengekomen dat het complex gesplitst zal worden in appartementsrechten, zonder dat er hoofd- en onderappartementsrechten gevormd zullen worden.

U heeft mr. [redacted] opdracht gegeven de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden.
Ten laste van de ondergrond van het appartementencomplex dient voorafgaand aan de splitsing ten gunste van NUON Infra West BV een recht van opstal te worden gevestigd ten behoeve van ruimte voor nutsvoorzieningen. De ruimte maakt bouwkundig deel uit van het appartementencomplex.
Het recht van opstal wordt voor onbepaalde tijd gevestigd.

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. Voor de goede orde wijs ik u er op, dat het Kadaster de procedure daarvoor heeft aangescherpt; u dient hier in uw planning rekening mee te houden. Op de webpagina van het Kadaster (www.kadaster.nl) kunt u een en ander nalezen en documenten downloaden.

De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan alsmede de kosten van de kadastrale inmeting en vorming van een kadastraal terrein komen voor rekening van u.

Teneinde vóór de ingangsdatum van de erfpacht de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en inzake de erfpachtuitgifte te kunnen regelen, heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maanden voor deze ingangsdatum ter goedkeuring nodig.

2. ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 van 15 november 2000 (verder te noemen 'Algemene Bepalingen 2000'). U kunt de Algemene Bepa-

lingen 2000 en de toelichting daarop downloaden via onze site: http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/achtergronden/brochures.

Op grond van de Algemene Bepalingen 2000 geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een indexcanon. Naast de jaarlijks te indexeren canon kan de erfpachter – de gerechtigde waaraan u overdraagt, hierna te noemen "Eindgebruiker(s)"– ook kiezen voor een vaste canon voor 10 jaar of een vaste canon voor 25 jaar. Deze canons worden bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met door Burgemeester en Wethouders vast te stellen canonpercentages. Tenslotte kan de Eindgebruiker de canon over het lopend 50-jarig tijdvak vooruit betalen door betaling van een afkoopsom. Voor de uitwerkingen hiervan verwijs ik u naar de Algemene Bepalingen 2000 en naar het onderdeel 'Financiële gegevens' in deze brief.

Bij de aanvang van ieder nieuw 50-jarig tijdvak kan de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing verklaren. Tevens vindt herziening van de canon plaats op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Indien de erfpachter het met de herziene canon niet eens is, vindt vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

Naast de Algemene Bepalingen 2000 zullen de volgende bijzondere bepalingen van kracht zijn:

1. 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 appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   - B de eventuele medewerking aan 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 milieuhygienische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2a en 3. genoemde bestemmingen;
   - D het in erfpacht uit te geven terrein belast is met een voortdurend opstalrecht ten behoeve van een nutsvoorziening:
     in dit kader:
     1) verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
        i. de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en de beperkingen die dit opstalrecht ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengen en;
        ii. 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, inhoudende –voor zover nodig over en weer– de verplichting voor de gerechtigde(n) tot de onderscheiden rechten te dulden, dat de feitelijke toestand, waarin de van de diverse rechten deel uitmakende opstallen zich conform de geprojecteerde toestand ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, respectievelijk eventuele strijdigheden met het burenrecht worden gelegaliseerd;
     3) zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;

2a. Het erfpachtrecht, omvattende de volgende appartementsrechten welke als volgt zijn bestemd:

1. appartementsrechten A-1 tot en met A-5 en appartementsrechten A13 tot en met A-97 zijn elk bestemd tot één meergezinskoopwoning met een berging in de kelder van in totaal 6.397 m² gebruiksvloeroppervlak (gvo) ;
2. appartementsrechten A- 6, A-7, A-9, A-10, A-11 en A-12 zijn elk bestemd tot multifunctionele ruimten ten behoeve van kleinschalige detailhandels- en bedrijfsruimte, sociaal maatschappelijke voorziening, kleinschalige horecaruimte (met uitzondering van fastfood) , van in totaal 851 m² bruto vloeroppervlak (bvo);
3. appartementsrecht A-8 is bestemd tot horecaruimte van 135 m² bvo ;
4. appartementsrechten A-98 tot en met A-162 zijn elk bestemd tot 1 parkeerplaats;

2b. de erfpachter is verplicht de onder 2a. genoemde appartementsrechten elk overeenkomstig hun bestemming te gebruiken;

2c. Indien erfpachter voor voltooiing van de bouw van het appartementencomplex en eerste ingebruikneming van een van de appartementsrechten uitbreiding van de vloeroppervlakte van een appartementsrecht wenst, wordt de totale grondprijs verhoogd door

- de prijs per vierkante meter te vermenigvuldigen met de meer te realiseren gebruiksoppervlakte (go) voor woningen dan is vermeld in het Financieel Overzicht (prijs/m² x extra go);
- en dienen de daarvan afgeleide canonbedragen, afkoopsom en BTW te worden bijgeteld bij de grondwaarde vermeld in het financieel overzicht en te worden afgerekend bij de akte van levering door de erfpachter/ontwikkelaar met de individuele koper, waarbij gerekend wordt dat deze uitbreiding geldt vanaf ingangsdatum van de erfpacht.
  De uitvoering en afrekening hiervan dient te geschieden door de notaris die belast is met de afwikkeling van de akte van uitgifte in erfpacht en die tevens deze bebouwingswijziging in de akte zal vastleggen.
  Voor onverkochte woningen die alsnog met een grotere gebruiksoppervlakte gebouwd worden dan genoemd in de "Financiële Overzicht , dient deze uitbreiding met financiële consequenties en afrekening in een akte te worden vastgelegd voor voltooiing van de bouw en voor de ingebruikname van de woning

2d. de erfpachter verklaart zich nadrukkelijk bekend met het door de gemeente gevoerde par keerbeleid en de in dat kader regulerende voorwaarden.

3. eventueel onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;

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 complex 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;

5a. de erfpachter is verplicht met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van de erfpacht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

5b. 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;

5c. de bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 24 maanden na de datum van ingang van de erfpacht;

5d. van het gestelde onder de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

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

7a. de erfpachter is jegens N.V. Nuon Warmte (dan wel haar rechtsopvolgers) verplicht om het bouwwerk door N.V. Nuon (dan wel haar rechtsopvolgers) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op het warmtenetwerk van N.V. Nuon Warmte, zulks tegen door N.V. Nuon Warmte te stellen voorwaarden en in rekening te brengen vergoedingen;

7b. de erfpachter is jegens N.V. Nuon Warmte (dan wel haar rechtsopvolgers) verplicht om onbebouwd blijvende delen van het perceel waarin de warmteleidingen en toebehoren van N.V. Nuon Warmte (dan wel haar rechtsopvolgers) aanwezig zijn zodanig in te richten en ingericht te houden dat deze niet beschadigd worden en dat de toegankelijkheid van deze warmteleidingen en toebehoren niet op onredelijke wijze worden belemmerd. In dat verband is het de erfpachter in ieder geval nimmer toegestaan onbebouwd blijvende delen van het perceel waarin warmteleidingen en toebehoren van N.V. Nuon Warmte (dan wel haar rechtsopvolgers) aanwezig zijn aaneengesloten te bestraten (waaronder niet wordt begrepen klinker- en tegelbestrating) almede daarop bomen en diepgewortelde beplanting aan te (doen) brengen dan wel objecten de grond in te drijven;

3. TOELICHTING OP DE BIJZONDERE BEPALINGEN

2c. Uitbreiding vloeroppervlak wonen

Indien de vloeroppervlakte toeneemt zal de grondwaarde en de daaraan gerelateerde canon eveneens toenemen. Tot en met voltooiing van de bouw van het appartementencomplex en de ingebruikname van de appartementsrechten met een woonbestemming zal de grondprijs bij uitgifte gehanteerd worden voor de berekening van de grondwaarde voor een vergroting van een appartementsrecht.

2d. Parkeren

Voor het appartementencomplex zal de gemeente op grond van het bestuurlijk vastgestelde parkeerbeleid geen parkeervergunning (voor parkeren op straat) verstrekken. U dient daarom desgewenst het parkeren op te lossen op uw eigen perceel of in de bebouwing.

6. Overbouwingen openbaar areaal

De in bijzondere bepaling 6. opgenomen bevoegdheid tot overbouwing van het aan de perceel grenzende openbaar areaal betreft kleine overbouwingen zoals dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, Franse balkons e.d.

Voor de vastlegging van de definitieve bruto- respectievelijk gebruiksvloeroppervlakte in de (onderscheiden) uitgifteakte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per woning en overige bestemmingen, zoals deze op het financieel overzicht, behorend bij het te nemen bestuurlijk besluit, zijn vermeld. Het bij de aanbieding gevoegde financieel overzicht geldt tot die tijd ter indicatie

Ter uitwerking van de in bijzondere bepaling 2 opgenomen vloeroppervlakten (go / bvo) voor het gehele project dienen in de (onderscheiden) uitgifteakte(n) te worden vastgelegd:
- ✓ de gebruiksoppervlakte (m² go) per woning en
- ✓ de bruto vloeroppervlakte (m² bvo) voor de overige bestemmingen

Indien u de onroerende zaak niet (geheel) zelf gebruikt, dient u ervoor zorg te dragen, dat de uit de algemene en bovenstaande bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruiker(s) van toepassing zullen zijn.

4. AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd, te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt zal zijn voor de in het complex te realiseren bestemming(en). Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het te bebouwen terrein verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht".

5. VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT / BOUWRIJPE LEVERING

De ingangsdatum van de erfpacht is bepaald op 1 maand na acceptatie van de erfpachtaanbieding. Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken.

Rond de ingangsdatum zal de gemeente het met het appartementencomplex te bebouwen terrein bouwrijp voor de bouw daarvan ter beschikking stellen overeenkomstig de Terreinspecificatie. De gemeente garandeert, dat het terrein bij de bouwrijpe terbeschikkingstelling kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, vierde lid van de Wet op de omzetbelasting 1968.

6. ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW

Indien de erfpachtakte niet wordt verleden direct na de datum dat het terrein, waarop het appartementsrecht betrekking heeft, bouwrijp (bouwterrein) aan u ter beschikking wordt gesteld en in gebruik wordt genomen, is op deze datum sprake van een economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak.
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 Minister van Financiën heeft deze inperking niet wenselijk geacht.

Met zijn besluit van 31 oktober 2012, nr. BLKB2012/1752M heeft de Minister van Financiën daarom goedgekeurd dat onder voorwaarden vrijstelling kan worden verleend voor de overdrachtsbelasting wegens samenloop van heffingen. De aan deze goedkeuring verbonden voorwaarden zijn:

a. op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van de grond heeft de grond de status van bouwterrein;
b. de feitelijke terbeschikkingstelling van de grond vindt plaats op basis van een schriftelijke en door partijen ondertekende obligatoire overeenkomst waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een akte tot vestiging van het recht van erfpacht;
c. op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van het bouwterrein voldoet de juridische eigenaar op aangifte BTW alsof er al sprake is van de juridische vestiging van het erfpacht, die is aan te merken als een levering in de zin van artikel 3, tweede lid, van de Wet op de omzetbelasting 1968 (Wet OB);
   de vergoeding voor de vestiging van het erfpachtrecht wordt bepaald conform artikel 5 van het Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968 en de bij laatstgenoemd besluit behorende Bijlage A en getoetst aan artikel 3, tweede lid, van de Wet OB;
d. de juridische vestiging van het recht van erfpacht op het bouwterrein vindt plaats vóór de eerste ingebruikneming van de op dit terrein gebouwde onroerende zaak en
e. in de notariële akte waarin het recht van erfpacht wordt gevestigd, geven de partijen aan dat zij bij de verkrijging van de economische eigendom in de zin van artikel 2, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) van de grond deze goedkeuring hebben toegepast.

Dit wil zeggen dat de feitelijke terbeschikkingstelling van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak uitsluitend plaats zal vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst èn zal worden vastgelegd in een proces verbaal van oplevering. Van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding door de erfpachter zonder voorwaarden is geaccepteerd en door middel van een bestuurlijk besluit is bekrachtigd.

Voor zover een economische verkrijging plaatsvindt, zal ik de economische verkrijging melden aan de Belastingdienst. Daarnaast ben 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 [redacted] exclusief BTW. Deze grondwaarde is gebaseerd op de in bijzondere bepaling 2 opgenomen bestemming(en), te weten:
commerciële ruimten in de plint
Meergezinskoopwoningen
Parkeerplaatsen

[redacted]

Tevens zal ten tijde van de ingangsdatum van de erfpacht de grondwaarde van verschillende bestemmingen worden geïndexeerd. De indexering vindt plaats op basis van het prijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100) van 6 maanden voor de ingangsdatum van de rechten van erfpacht.

De Algemene Bepalingen 2000 bieden de volgende (betalings)mogelijkheden, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling verschuldigd is.

1. Indexcanon
   De jaarlijks te indexeren canon bedraagt [redacted] per jaar en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 0,81, 3e kwartaal 2016 . 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 € [redacted] per jaar. Deze canon is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 2,9, 3e kwartaal 2016. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage.

3. Canon 25 jaar vast
   De canon bedraagt € [redacted] per jaar. Deze canon is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3,25, 3e kwartaal 2016. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage en de alsdan geldende schaduwgrondwaarde.

Naast de hiervoor vermelde canon mogelijkheden is ook afkoop mogelijk.

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
   € [redacted]

B. Grondslagen grondwaarde, canons en afkoopsom / aanpassing

Bij de berekening van de bedragen is uitgegaan van de in de bestemmingsbepaling en uw opgave van de vloeroppervlakten alsmede op de overige, in het bijgaand financieel overzicht opgenomen uitgangspunten.

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 gebouw 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.

Voor de goede orde wijs ik u er nog op, dat de bedragen zullen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan ik bij het opstellen van deze aanbieding ben uitgegaan. Indien blijkt, dat bijvoorbeeld een groter vloeroppervlakte zijn toegepast dan de in het bijgevoegde financieel overzicht opgenomen waarden, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, canon en afkoopsom hieraan aan te passen. De bedragen zullen evenwel nooit neerwaarts bijgesteld worden.

Tevens is met u overeengekomen dat de in het financiële overzicht vermelde oppervlakten een minimum zijn en dat conform artikel 2 van de bijzondere bepaling de gemeente, voor woningen die voor de ingebruikname worden meer vloeroppervlak realiseren dan aangegeven in het financiële overzicht, met u verder zal uitwerken in de erfpachtakte, waarbij de grondwaarde en daaraan gerelateerde canon verhoogd zullen worden.

Voor appartementsrechten die geen woonbestemming hebben zal de reguliere werkwijze voor bebouwingswijzingen worden toegepast.

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.

C. Projectontwikkelaarsregeling

Op grond van gevestigd gemeentelijk erfpachtbeleid, zal de uitgifte aan u plaatsvinden op basis van een jaarlijks te indexeren canon. De Eindgebruiker heeft vervolgens bij aktepassering, waarbij hij het erfpachtrecht verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor een andere betalingswijze van de canon. U bent verplicht de notaris, die de overdracht aan de betreffende Eindgebruiker behandelt, te instrueren dat hij melding maakt in de betreffende akte, waarbij de Eindgebruiker het erfpachtrecht verkrijgt, van de door de Eindgebruiker gekozen betalingswijze met betrekking tot de canon overeenkomstig een door mij aan te leveren aktetekst.

Met dit gemeentelijk erfpachtbeleid wordt beantwoord aan het doel van de Algemene Bepalingen 2000 om er naar te streven, de Eindgebruiker (erfpachter / bewoner) een zo groot mogelijke keuzevrijheid te bieden om een optimale huisvestinglast te bereiken, gelet op (hypotheek)renten en zijn individueel bepaalde inkomens-/vermogenspositie met daaraan verbonden fiscale behandeling.

De hiervoor opgenomen mogelijkheid - om na de ingangsdatum van de erfpachtrechten een nadere keuze te maken voor een betalingsregime- staat bekend als de projectontwikkelaarsregeling.

Deze regeling geldt voor de duur van 2 jaar Voor de uitwerking van deze regeling zie hierna onder het kopje "Betalingen erfpacht".

Voor de overige onder deze erfpachtvoorwaarden uit te geven bestemmingen, kunt u op voorhand kiezen voor één van de canontypen of afkoop van de canons over het eerste erfpachttijdvak.

Indien de Eindgebruiker kiest voor één van de drie onder A. sub.1. tot en met 3. aangegeven wijze van jaarlijkse canonbetaling, dan is het na de vestiging van het erfpachtrecht niet meer mogelijk gedurende het erfpachttijdvak voor een andere wijze van canonbetaling te kiezen. Wel blijft het mogelijk de dan resterende canontermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop). Voor de goede orde meld ik u dat deze afkoopsom dan zal worden gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde.

Indien de Eindgebruiker kiest voor afkoop, is het na de vestiging van het erfpachtrecht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak alsnog voor jaarlijkse canonbetaling te kiezen en restitutie van de reeds betaalde canon over het nog resterende tijdvak te vragen.

D. Betalingen erfpacht

Vanaf de ingangsdatum van een erfpachtrecht bent u aan de gemeente ter zake van dat erfpachtrecht betaling verschuldigd. Bij deze betaling worden de volgende componenten onderscheiden:

1. Canon / afkoopsom
   a. woningen c.a. (projectontwikkelaarsregeling): daar de Eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, bent u tweemaal de jaarlijkse indexcanon verschuldigd
   b. overige bestemmingen: al naar gelang uw keuze bent u de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom verschuldigd.

   De canon en/of de afkoopsom is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van een erfpachtrecht 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 alsdan nog niet heeft plaatsgevonden.

2. BTW

   Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is over het bedrag van de grondwaarde BTW verschuldigd conform de BTW-Richtlijn naar het ten tijde van de betreffende levering geldende percentage.

3. Aanvullende canon / afkoopsom

   Voor zover de grondwaarde / canon zal worden verhoogd (zie paragrafen Grondslagen prijzen / prijsaanpassing), zal de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging moet alsdan uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

4. OZB

   Eventueel aan mijn dienst opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd. De belasting en andere lasten moeten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

5. Rente

   Al naar gelang 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. Gelet op de status van de Eindgebruiker zal deze rente voor de woningen en eventueel bijbehorende parkeerplaatsen zijn gebaseerd op de wettelijke rente (BW 6:119) en voor de overige bestemmingen op de wettelijke handelsrente (BW 6:119a).

E. Vervolgbetalingen Eindgebruiker

De betaling van de indexcanon door u over de eerste twee erfpachtjaren houdt voor de Eindgebruiker voor de onderscheiden betalingsmogelijkheden, het volgende in:

1. indexcanon:
   a. De indexering van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar wordt niet op achterhand bij de Eindgebruiker in rekening gebracht.

b. De Eindgebruiker ontvangt vanaf het derde erfpachtjaar een factuur van het Ontwikkelingsbedrijf voor de geïndexeerde canon.
c. De indexcanon voor het derde erfpachtjaar wordt vastgesteld op basis van de aanvangscanon en een aanpassingscoëfficiënt, die is samengesteld uit de over het eerste en tweede erfpachtjaar geldende aanpassingscoëfficiënten. Voor het vierde en opvolgende erfpachtjaren wordt de indexcanon overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 aangepast.

2. 10 jaar vaste canon
   a. De Eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de Eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, een bedrag te betalen. Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen het bedrag van de 10 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode dat de indexcanon door u is voldaan.
   b. De Eindgebruiker ontvangt vanaf het derde erfpachtjaar een factuur van het Ontwikkelingsbedrijf 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 dient bij aktepassering, waarbij de Eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, een bedrag te betalen. Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen het bedrag van de 25 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode dat de indexcanon door u is voldaan.
   b. De Eindgebruiker ontvangt vanaf het derde erfpachtjaar een factuur van het Ontwikkelingsbedrijf voor de 25 jaar vaste canon.
   c. De 25-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het vijfentwintigste erfpachtjaar plaatsvinden.

4. afkoop
   a. De Eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de Eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, het verschil tussen de afkoopsom en de vooruitbetaalde indexcanon te betalen.
   b. Omdat de afkoopsom op de ingangsdatum van het erfpachtrecht is verschuldigd, is bij een (gedeeltelijke) latere betaling daarvan een rente verschuldigd. Deze bijbetaling zal daarom door de gemeente worden verhoogd met rente over de periode van de ingangsdatum van het erfpachtrecht tot de datum van betaling van het onder a. bedoelde bedrag. De rente zal worden berekend op basis van het canonpercentage voor de indexcanon.
   c. Omdat de rentevergoeding voorwaarde is voor afkoop onder de toepassing van de projectontwikkelaarsregeling, maakt de rente deel uit van de door de koper aan de gemeente verschuldigde vergoeding. Over de rente is daarom BTW verschuldigd.

De gemeente zal de bedragen van de bijbetalingen (10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon en afkoop) en een dagrente (afkoop) vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht.

De gemeente zal de uitvoering van de projectontwikkelaarsregeling aan de hand van het door de gemeente verstrekte financieel overzicht aan de projectnotaris opdragen. De daaraan verbonden kosten behoren tot de op de notariële akte vallende kosten als bedoeld in artikel 41 van de Algemene bepalingen 2000 en komen voor uw rekening.

U dient de notaris te informeren, dat hij bij het passeren van de akte waarbij de Eindgebruiker de erfpacht verwerft, afhankelijk van diens keuze aan de Eindgebruiker in rekening brengt:

I. bij canon 10 of 25 jaar vast
de hiervoor onder 2 sub a. respectievelijk 3 sub a. bedoelde bijbetaling

II. bij afkoop
a. de hiervoor onder 4 sub a. bedoelde bijbetaling,
b. de hiervoor onder 4 sub b. bedoelde rente (kalenderdag x dagrente) en
c. de hiervoor onder 4 sub c. bedoelde BTW over die rente;
deze bedragen int en direct aan de gemeente overmaakt.

De Eindgebruiker zal voor deze betalingen achteraf een factuur van het Ontwikkelingsbedrijf ontvangen. In verband met een correcte facturering dient u de notaris nu al te instrueren dat hij zijn eindafrekening aan de Eindgebruiker uiterlijk één week na de juridische levering van de betreffende erfpacht per e-mail verstuurt aan bedrijfsadministratie@oga.amsterdam.nl (zie ook onder E. Verplichtingen Projectontwikkelaar).

Voor zover woningen na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog onverkocht zijn, zullen de indexcanons voor de opvolgende canontermijnen u op de gebruikelijke wijze in rekening worden gebracht. Desgewenst is het mogelijk per half jaar een opgave te doen van de voor dat half jaar geldende afkoopsommen op basis van tussentijdse afkoop voor het nog resterende gedeelte van het lopende tijdvak. U kunt hiertoe onder opgave van de nog onverkochte woningen een verzoek indienen bij Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf.

F. Verplichtingen projectontwikkelaar

Op bijgaand financieel overzicht staat de verdeling van de hiervoor genoemde bedragen over de te realiseren erfpachtrechten. U dient er zorg voor te dragen dat de per erfpachtrecht / kavel gespecificeerde vloeroppervlakten (go / bvo) en bedragen in de onderscheiden erfpachtakten worden opgenomen.

U dient de Eindgebruikers èn de notaris juist en volledig te informeren over de desbetreffende erfpachtrechten, de financiële- en overige condities, zoals in deze erfpachtaanbieding opgenomen. Ik wijs u daarbij herhaald en nadrukkelijk op het hiervoor gestelde ten aanzien van de uitvoering van de projectontwikkelaarsregeling.

In verband met voorgaande verplichtingen ten opzichte van de gerechtigden (Eindgebruikers) en de notaris(sen) bent u aansprakelijk voor de gevolgen, waaronder eventuele schade die de gemeente lijdt, welke voortvloeien uit het niet of onvolledig voldoen aan deze informatieplicht.

Om de Eindgebruikers de mogelijkheid tot prijsvergelijking te bieden, bent u verplicht om in de verkoopbrochures een overzicht op te nemen, waarin voor elk erfpachtrecht / appartementsrecht afzonderlijk zijn opgenomen:

a. de v.o.n.-prijs (waaronder wordt verstaan: de koop-/aanneemsom van een voor 50 jaar afgekocht erfpachtrecht inclusief belastingen en kosten)
b. de aanneemsom
c. de koopsom inclusief de daarin begrepen indexcanon over de eerste 2 jaar
d. de grondwaarde
e. de BTW over de grondwaarde
f. de indexcanon
g. de 10 jaar vaste canon en de bij keuze daarvan door de Eindgebruiker aanvullend aan de gemeente verschuldigde nabetaling
h. de 25 jaar vaste canon en de bij keuze daarvan door de Eindgebruiker aanvullend aan de gemeente verschuldigde nabetaling

i. de afkoopsom en de bij keuze daarvan door de Eindgebruiker aanvullend aan de gemeente verschuldigde bijbetaling en daarover te berekenen dagrente.

Tevens dient u de Eindgebruikers te informeren over grondwaarde- en canontoename indien het vloeroppervlak van hun erfpachtrecht wijzigt zoals hiervoor in de erfpachtaanbieding aangegeven.

U dient ervoor te zorgen dat het Ontwikkelingsbedrijf binnen één week na het passeren van een akte van de notaris ontvangt:

1. per adres uitgifte@oga.amsterdam.nl:
   a. een afschrift van de verleden akte (pdf) en
   b. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment verleden splitsings-, erfpacht- en eventuele leveringsakten, waarin per appartementsindex wordt vermeld:
      1°. de tenaamstelling van de onderscheiden erfpachten,
      2°. de data van aktepassering en
      3°. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
2. per adres bedrijfsadministratie@oga.amsterdam.nl:
   a. een afschrift van de bij gelegenheid van de eerste vestiging van een erfpacht aan de ontwikkelaar gegeven eindafrekening (pdf),
   b. een afschrift van de aan de Eindgebruiker gegeven eindafrekening terzake van hun keuze voor een 10 of 25 jaar vaste canon dan wel afkoop (pdf) en
   c. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment op naam van de Eindgebruikers verleden erfpacht- of leveringsakten, waarin per appartementsindex wordt vermeld:
      1°. de door hem gemaakte keuze ten aanzien van het betalingsregime,
      2°. het totaalbedrag van de eventueel terzake ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en btw en
      3°. de overmakingsdata van deze betalingen aan het Ontwikkelingsbedrijf.

7. Planwijzigingen En Start Bouw

Indien het te realiseren bouwplan in hoeveelheden, bestemmingen en/of opbouw afwijkt van de in deze aanbieding opgenomen gegevens, dan verzoek ik u, die afwijkingen mij uiterlijk 4 weken, voordat de eerste paal wordt geslagen aan de in hoofde van deze brief genoemde contactpersoon van de gemeente te melden. Voorts wordt u verzocht uiterlijk 4 weken voor het slaan van de eerste paal de alsdan bekende exacte datum door te geven.

8. Zakelijke Verplichtingen

Conform artikel 41 van de Algemene Bepalingen 2000 en het ten aanzien van de eerste uitgifte door Burgemeester en Wethouders genomen besluit ter uitwerking van dat artikel komen alle op de uitgifte in erfpacht vallende kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht, belastingen) voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van de erfpacht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan de erfpacht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

9. INTEGRITEITSCLAUSULE

Onderstaande maakt deel uit van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie verklaart u met deze integriteitsclausule in te stemmen.

1. Contractspartij 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 die opdracht strafbare 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 contractspartij 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 elke overeenkomst met de contractspartij op te schorten of de overeenkomst te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de contractspartij te vergoeden, indien:
   - een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de contractspartij van toepassing zijn;
   - de contractspartij 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;

4. Contractspartij verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de contractspartij gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de contractspartij indien zij:
   - direct of indirect leiding geven aan de contractspartij;
   - bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over de contractspartij zeggenschap hebben;
   - aan de contractspartij vermogen verschaffen;
   - in een zakelijk samenwerkingsverband tot de contractspartij staan;
   - op de contractspartij 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 contractspartij 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. Contractspartij 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 contractspartij een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien contractspartij terzake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld, zal de contractspartij zulks onverwijld aan de gemeente melden.

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.

10. SLOTBEPALINGEN

- Splitsing erfpacht

De erfpachter is verplicht de erfpacht te splitsen in:

A. 90 erfpachten, elk omvattende één appartementsrecht meergezinskoopwoning c.a.;
B. 7 erfpachten, elk omvattende één appartementsrecht ten behoeve van kleinschalige horeca, kleinschalige detailhandel s- enen bedrijfsruimte sociaal maatschappelijke voorziening, c.a. ;

C. 65 erfpachten, elk omvattende één appartementsrecht parkeerplaats.
de goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt voor deze erfpachtsplitsing geacht te zijn verleend.

- Uitwerking bijzondere bepaling 5 vóór aktepassering

  Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling 5a. en/of 5b. omschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 28 van de Algemene Bepalingen 2000 genoemde bevoegdheden- bevoegd zolang de erfpacht niet is gevestigd:
  1. geen uitvoering meer te geven aan de erfpachtovereenkomst;
  2. zolang van de onder 1. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het alsdan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

Overdracht van het recht op levering van de erfpacht aan de Eindgebruiker
De erfpachter/ontwikkelaar is 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.
In de daartoe te sluiten koop/aannemingsovereenkomst met Eindgebruiker dient op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste 10 maal de voor het project geldende canon te worden opgenomen dat het zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders niet is toegestaan het recht op levering te verkopen op straffe van een door Burgemeester en Wethouders met inachtneming van artikel 29 van de Algemene Bepalingen 2000 te bepalen boete.
De erfpachter/ontwikkelaar heeft overigens ook toestemming als bedoeld in artikel 14 lid 1 van de Algemene Bepalingen, om de erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen aan de Eindgebruiker.

- Aktepassering

  Ik vestig er nu reeds uw aandacht op, dat een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte dient te passeren. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bijgaande bericht van acceptatie in te vullen; zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen.

  Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van de erfpacht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

- Plankosten

  Voorts maak ik u erop attent, dat iedere partij zijn eigen kosten zal moeten dragen, ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en het de gemeente, dan wel in het geval het gemeentebestuur geen besluit neemt tot uitgifte in erfpacht conform mijn voorstel.

- Bericht van acceptatie

  Ik verzoek u mij binnen één maand na dagtekening van deze aanbiedingsbrief te berichten of u akkoord gaat met het bovenstaande, door middel van bijgaand bericht van acceptatie. Indien ik het ondertekende acceptatiebericht binnen de hiervoor gestelde termijn heb ontvangen zal ik de onroerende zaak aan u in erfpacht uit geven. Bij retournering van het bericht van acceptatie verzoek ik u een kopie van uw identiteitsbewijs en een uittreksel van de Kamer van Koophandel van de vennootschap mee te sturen.

Een afschrift van deze erfpachtaanbieding heb ik om advies gezonden aan de dienst Ruimtelijke Ordening, Stichting Waternet en de afdeling Groen en openbare ruimte van stadsdeel Nieuw-West. Eventueel door hen gemaakte opmerkingen kan aanleiding geven om met u over specifieke punten nader in overleg te treden.

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Amsterdam voert een nieuw systeem van eeuwigdurende erfpacht in. In de zomer van 2016 worden naar verwachting de eerste contracten volgens dit nieuwe stelsel afgesloten. Voor meer informatie kijkt u op www.amsterdam.nl/erfpacht

Bericht van Acceptatie

Terrein : postjesweg
[redacted]
Dossiernr. : E13578/1
Plannr. : 21236
Project : Metro
Stationslocatie

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

kantoorhoudend te [5].....

verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.

Conform de projectontwikkelaarsregeling wordt u 2x de indexcanon in rekening worden gebracht.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten: ([8])
notariskantoor .....
notaris .....
adres notaris .....
.....Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:([9])
Naam Belastingeenheid .....
adres belastingeenheid.....
.....

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

([1]) naam/namen ondergetekende(n)
([2]) naam rechtspersoon
([3]) vertegenwoordigingsbevoegdheid
([4]) grondslag bevoegdheid; **s.v.p. kopie legitimatiebewijs en uittreksel Kamer van Koophandel meezenden** en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht meezenden
([5]) kantooradres, postcode woonplaats corporatie
([8]) naam en adres notariskantoor
([9]) naam en adres belastingeenheid