Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

> De heer, mevrouw, Voorletter. Achternaam
> Straat Huisnummer
> Postcode, Woonplaats

Datum	> 2016	Projectnaam: >	
Ons kenmerk	>	Uw kenmerk: >	
Dossiernummer	E>	Plannummer: >	
Behandeld door	> (afdeling Erfpacht en Uitgifte) > @amsterdam.nl / telefoon: 14020 of +31 6 >		
Bijlagen	• tekening nummer > van > • Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam • Terreinspecificatie en nadere informatie • Kavelregels • indien van toepassing financieel overzicht, • indien van toepassing tekening paalfundering		
Onderwerp	Aanbieding in eeuwigdurende erfpacht van het perceel gelegen aan >		

STANDAARD 8 AUGUSTUS 2016**: MODEL ERFPACHTAANBIEDING AB2016 KAVEL VOOR INDIVIDUELE ZELFBOUW**

Grondslagen model.

Dit model is gebaseerd op uitgifte van een zelfbouwkavel in eeuwigdurende erfpacht conform de op 22 juni 2016 door de gemeenteraad vastgestelde ① Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam en ② Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016.

Onder de Algemene Bepalingen 2016 heeft de erfpachter bij woningbouw een vrije keuze tussen canonbetaling en afkoop. Voor commerciële bestemmingen heeft de gemeenteraad afkoop verplicht gesteld. In dit model is er van uitgegaan, dat sprake is van zelfbouw ten behoeve van zelfbewoning en dat bijgevolg geen sprake is van commerciële bestemmingen. Commercieel gebruik binnen de geldende publiekrechtelijke kaders valt onder de bestemming woning mits dat niet afzonderlijk/zelfstandig benoemd wordt (zie toelichting op bijzondere bepaling 2a).

Als beoogd wordt de commerciële bestemming wel zelfstandig in de bestemmingsbepaling op te nemen, dan is daarvoor afkoop verplicht. Neem in dat geval contact op met team Erfpachtbeleid van E & U.

Ten opzichte van voorgaande jaren is het belang van de kavelregels versterkt. Naast de omgevingsvergunning moet het bouwplan voldoen aan de kavelregels. De controle hierop moet binnen het project georganiseerd worden. Wel is de mogelijkheid opgenomen om –binnen het geldende publiekrechtelijk kader– van de kavelregels af te wijken mits over die afwijking en de daaraan te verbinden voorwaarden overeenstemming wordt bereikt.

Om "zuivere" zelfbouw zo veel mogelijk te bevorderen en projectontwikkelaars te weren:

- worden inschrijvingen van inschrijvers die in de periode 2011 tot en met 2015 al een zelfbouwkavel hebben of hebben gehad niet tot de loting toegelaten
- mag per huishouden slechts één inschrijving worden ingediend (één inschrijving van één huishouden → één kavel voor één woning);
- in de gevallen dat de kavelregels de realisering van meer woningen toestaan, is uitgangspunt bij toewijzing na loting, dat slechts zo veel woningen gebouwd mogen worden, als het aantal huishoudens waarvan de leden zich op één inschrijfformulier hebben ingeschreven (één inschrijving van * huishouden → één kavel voor * woningen; samen in het klein); het maximum aantal woningen moet in de kavelregels zijn opgenomen. Hanteer in dat geval de model-aanbieding "Samen in het klein".
- Is in dit model onder bijzondere bepaling 3 een beding opgenomen dat de erfpachter:
  - verbiedt het erfpachtrecht binnen 4½ jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht te verkopen
  - en verplicht de woning na oplevering gedurende die periode zelf te bewonen.
- Dit kader is niet verenigbaar met de bevoegdheid tot splitsing ten behoeve van een huishouden, dat niet mee heeft ingeschreven (Samen in het klein). De bevoegdheid tot splitsen is daarom ook voor de kavels waarop meer woningen gebouwd kunnen worden geschrapt.
  Aanvragen om te splitsen door erfpachters nadat het perceel is uitgegeven worden conform het splitsingsbeleid beoordeeld. Aan die splitsing kunnen conform artikelen 11 jo 20 van de AB2016 voorwaarden worden verbonden waaronder herziening van de canon.

<u>Opstellen en aanbieden concept-erfpachtaanbieding ter controle.</u>

- Dit model geldt voor de uitgifte van kavels ten behoeve van één individuele zelfbouwwoning. Voor aanbiedingen waarbij gesplitst wordt (één inschrijving van * huishouden → één kavel voor * woningen) moet "model zelfbouwwmarkt 2016 - eeuwigdurende erfpacht zelfbouw samen in het klein" worden gebruikt.
- Bij zelfbouw is doorgaans sprake van het op de zelfbouwmarkt aanbieden van meer vergelijkbare kavels, die op hoofdlijnen onder gelijke, project-/gebiedspecifieke voorwaarden worden aangeboden. In de uitwerking naar de op de individuele kavel en erfpachter toegesneden erfpachtaanbieding is daardoor sprake van 2 opvolgende bewerkingscycli:
  1. voor elk zelfbouwproject dient de uitgever dit algemene model tot een projectspecifiek model te bewerken met wijzigingen bijhouden, waarna het concept van dit projectspecifieke model achtereenvolgens:
     a. door de projecteigenaar wordt beoordeeld op de verwerking van de projectinhoudelijke onderdelen,
     b. na verwerking van a. door team Zelfbouw wordt beoordeeld op de verwerking van de beleidsmatige zelfbouwkaders en
     c. na verwerking van b voor een steekproefcontrole aangeboden aan JZ (e-mailadres: (10)(2e) @amsterdam.nl).

     publicatie in het kader van het projectaanbod mag eerst plaatsvinden nadat JZ daarvoor toestemming heeft gegeven of heeft aangegeven geen steekproef controle uit te voeren.

2. Nadat een kavel op basis van inschrijving en loting aan een aspirant-erfpachter is toegewezen, dient de uitgever het projectspecifieke model uit te werken tot een kavel- en persoonsspecifieke aanbieding. Daarvoor gelden dezelfde uitgangspunten (wijzigingen bijhouden en voor steekproefsgewijze controle aanbieden aan JZ).

- JZ neemt projectspecifieke modelaanbiedingen respectievelijk kavel-/persoonsspecifieke aanbiedingen, die niet met 'wijzigingen bijhouden' zijn ingediend, niet in behandeling. De uitgever dient deze opnieuw en alsnog met wijzigingen bijhouden in te dienen. Wel is het in uitzonderingsgevallen mogelijk met JZ een afspraak te maken voor een integrale beoordeling.
- Geel gemarkeerde teksten zijn facultatief of afhankelijk van project of uitgifte; na verwerking gele markering verwijderen.
- Blauw gemarkeerde teksten betreffen werkinstructies, achtergrondinformatie of markeren een invulveld voor de uitgever. De uitgever moet deze teksten verwijderen na het opstellen van een erfpachtaanbieding (let op: uitsluitend deze zonder wijzigingen bijhouden).
  Let op: het op internet te publiceren model moet ontdaan zijn van de blauw gemarkeerde werkinstructies en achtergrondinformatie. Dat geldt óók als deze nog relevant is voor de uitwerking naar de kavel-/persoonsspecifieke aanbieding. Het verdiend aanbeveling het goedgekeurde model vóór de verwijderslag als startconcept voor de uiteindelijke erfpachtaanbieding op te slaan.
- De verzonden erfpachtaanbieding dient met **alle** bijlagen gescand te worden en in Docwerker (map DIV) opgeslagen te worden. Dat geldt ook ten aanzien van de terreinspecificatie; hoewel deze niet wordt bewerkt, wordt deze periodiek aangepast en moet deze bij conflicten overlegd kunnen worden. Alleen de AB 2016 hoeft niet gescand te worden omdat die werkelijk onveranderlijk zijn.

Geachte heer / mevrouw >,

U heeft zich op > ingeschreven voor een of meer kavels in het zelfbouwaanbod 2016 van de gemeente Amsterdam. Op basis van de loting is op > kavel > kavelnummer, gelegen in het project > naam locatie of straat. aan u toegewezen. Voordat u kunt gaan bouwen, moet het perceel in erfpacht worden uitgegeven. Het gaat om het op bijgevoegde tekening nummer > van > met enkele lijnarcering aangegeven perceel. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie >, nummer > en is groot ongeveer > m².

Wij bieden u dit perceel in eeuwigdurende erfpacht aan tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. Belangrijk zijn de hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden.....	: Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemming.....	: eengezins koopwoning van maximaal > m² bruto vloeroppervlakte
Canon.....	: € >,oo
Erfpachtgrondwaarde.....	: € >,oo (exclusief BTW)
Indien van toepassing Vergoeding Paalfundering :	€ >,oo (inclusief BTW)
Geplande ingangsdatum...	: > bepaal op basis van schema in paragraaf ingangsdatum erfpacht

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 (blz. > van deze aanbieding) vóór > DATUM 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 eeuwigdurende erfpacht uit.

ERFPACHTVOORWAARDEN

Algemene Bepalingen

Algemene bepalingen zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die op het erfpachtrecht van toepassing worden verklaard. De uitgifte in erfpacht aan u vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna Algemene Bepalingen 2016). Bij de uitgifte is ook het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016 van toepassing.

De Algemene Bepalingen 2016 en het Uitgiftebeleid zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van 22 juni 2016. De Algemene Bepalingen 2016 treft u hierbij aan. Ook kunt u de Algemene Bepalingen 2016 en overige informatie downloaden via onze website: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/.

Op grond van de Algemene Bepalingen 2016 geeft de gemeente het perceel in eeuwigdurende erfpacht uit tegen een canon. Deze canon geldt voor de eeuwigdurende looptijd van een erfpachtrecht behoudens ① jaarlijkse aanpassing aan de inflatie en ② eventuele herzieningen bij op uw verzoek doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen zoals bestemmingswijzigingen.

De erfpachter kan de canon voor de eeuwigdurende looptijd van het recht bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). Voor zover sprake is van andere bestemmingen dan een woonbestemming kan afkoop verplicht zijn. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

Bijzondere bepalingen

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2016, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing. De bijzondere bepalingen worden in zijn geheel overgenomen in uw notariële akte van vestiging (erfpachtakte).

1. de erfpachter aanvaardt het perceel in de staat waarin het zich bevindt; daarbij geldt, dat:
   A. het perceel bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2. genoemde bestemmingen;
   B. Let op: Deze bepaling moet afhankelijk van de situatie worden aangevuld als:
      - het perceel niet zonder meer, maar onder voorwaarden, geschikt is voor de bestemming (leeflaag en dergelijke),
      - op het perceel zakelijke lasten drukken die op het erfpachtrecht van invloed zijn, zoals o.a. ① opstalrechten, ②erfdienstbaarheden, ③ kwalitatieve verplichtingen of ④ gedoogrechten/-plichten waaronder bijvoorbeeld trekstangen ten behoeve van damwanden/walmuren of doorlopende keermuren
      - de ondergrond deel uitmaakt van een waterkering, waarop de keurvoorschriften van het Hoogheemraadschap van toepassing zijn;
      - Voor zover daarvoor in de map "uitzonderlijke bijzondere bepalingen en situaties" geen voorbeelden zijn opgenomen, dit uitwerken in overleg met JZ
   C. ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 zal de milieuhygiënische gesteldheid van het perceel ten tijde van de ingangsdatum van het

erfpachtrecht in een aan de akte van vestiging te hechten bodemonderzoek worden vastgelegd;

D. het perceel vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren

E. **Indien van toepassing** de gemeente op het perceel voor rekening van de erfpachter een paalfundering heeft aangebracht overeenkomstig de op de aan de akte te hechten tekening opgenomen specificaties;

F. indien van toepassing de erfpachter verklaart er van op de hoogte te zijn, dat het perceel deel uitmaakt van een primaire waterkering en dat op deze waterkering de voorschriften van het Hoogheemraadschap > van toepassing zijn;

2.

2a. het perceel is bestemd tot één eengezins koopwoning in de vrije sector c.a. van maximaal > m² bruto vloeroppervlak (bvo) maximaal vloeroppervlakte overnemen zoals in de Kavelregels is opgenomen;

2b. de onbebouwde perceelgedeelten zijn bestemd tot tuin;

2c. Indien van toepassing bij verplichte parkeerplaats de erfpachter is verplicht een gedeelte van het onbebouwde perceelgedeelten, of een onderdeel van de bebouwing, in te richten als parkeerplaats voor tenminste een auto;

2d. Indien van toepassing bij onverplichte parkeerplaats de erfpachter is gerechtigd een gedeelte van de tot tuin bestemde perceelgedeelten of een onderdeel van de bebouwing als parkeerplaats in te richten;

2e. de erfpachter is verplicht het perceel overeenkomstig de onder leden a. tot en met >. genoemde bestemmingen te gebruiken;

3.

3a. in aanvulling op artikel 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016 is het de erfpachter niet toegestaan om binnen 4½ jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht:

A. het erfpachtrecht in juridische of economische zin geheel of gedeeltelijk in eigendom over te dragen;

B. het erfpachtrecht te bezwaren met een beperkt zakelijk recht (met uitzondering van de vestiging van een recht van hypotheek) waardoor het (recht op) gebruik van de woning op een derde over gaat;

3b. vanaf de realisatie van de woning is de erfpachter gedurende de in lid a genoemde periode verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen; hierbij geldt dat de erfpachter (met zijn eventuele partner en gezinsleden)als bewoner op het betreffende adres dient/dienen te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister;

3c. het bepaalde in leden a en/of b is niet van toepassing in geval van:

A. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;

B. schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders als hierna bedoeld in lid d;

3d. burgemeester en wethouders kunnen, als de omstandigheden hiertoe naar hun oordeel aanleiding geven, schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in leden a en/of b; aan deze ontheffing kunnen burgemeester en wethouders een tijdsbepaling en/of voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon;
deze ontheffing wordt in ieder geval verleend zonder dat de gemeente daaraan herziening van de canon verbindt in geval van:

A. overlijden van de erfpachter;
B. ontbinding van het huwelijk van de erfpachter door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de erfpachter;
C. verandering van de werkkring van de erfpachter of diens eventuele partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; daarvan is in ieder geval sprake bij een reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan 50 km of een reistijd per openbaar vervoer van meer dan één uur.

mits de erfpachter daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;

3e. de gemeente kan aan de erfpachter een boete opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit deze bijzondere bepaling; artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016 is hierop van overeenkomstige toepassing;
betaling van de boete ontheft de erfpachter niet van de verplichting tot nakoming van de verplichtingen in deze bepaling

4.

4a. de erfpachter is verplicht de bebouwing van het perceel te voltooien voor > datum invullen op basis van 3 jaar na uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding;

4b. als de erfpachter de bebouwing van het perceel niet vóór de in lid a vermelde datum voltooit, dan legt de gemeente de erfpachter een boete op van € 10.000,00 voor elke kalendermaand dat het verzuim duurt met een maximum van € 120.000,00;
daarbij geldt, dat:
- een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend,
- de erfpachter de boete moet betalen binnen een maand nadat de boete is opgelegd,
- de kosten van het innen van de boete voor rekening van de erfpachter zijn en
- betaling van de boete de erfpachter niet ontheft van de verplichting tot nakoming van de in deze bepaling opgenomen bouwplicht;

4c. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, moet de erfpachter ervoor zorgen dat de onbebouwde gedeelten van het perceel en het overige werkterrein van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan, zodat de betrokken diensten en bedrijven de nodige distributieleidingen en zo nodig de bestrating aan kunnen leggen;

5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;

.

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 de gemeente een omgevingsvergunning heeft afgegeven en welk bouwplan ten grondslag ligt aan de vestiging van het erfpachtrecht;

7. Hier overige projectspecifieke bijzondere bepalingen vermelden

TOELICHTING OP ENKELE BIJZONDERE BEPALINGEN:

NB verwijzing naar artikelnummers bijzondere bepalingen nalopen en aanpassen

Sommige van de hiervoor opgenomen bijzondere bepalingen vereisen enige uitleg:

1. Geschiktheid en vastlegging bodemgesteldheid

Indien van toepassing bij voorwaardelijke geschiktheid (situaties letter B) eventueel aanpassen en aanvullen met toelichting

De onder letter A opgenomen garantie dat het terrein geschikt is voor de bestemming wil niet zeggen dat de bodem volstrekt vrij is van verontreinigingen. Verontreinigingen kunnen voorkomen, maar in zo geringe concentraties of zodanig afgeschermd, dat geen gevaar voor de gezondheid bestaat volgens de normen die in de geldende wetgeving zijn opgenomen.

Omdat zich in de bodem nog verontreinigingen kunnen bevinden, is in artikel 3 lid 3 van de Algemene bepalingen 2016 bepaald, dat aan de akte van vestiging een bodemonderzoek wordt gehecht. Met dit bodemonderzoek wordt de feitelijke milieuhygiënische staat van de bodem ten tijde van de uitgifte in erfpacht vastgelegd. Dit bodemonderzoek is uitgangspunt voor de toepassing van de artikelen 14 en 15 van de Algemene bepalingen 2016. Daarin is bepaald, dat het risico van de bij uitgifte reeds aanwezige verontreinigingen bij de gemeente blijft. De erfpachter is verantwoordelijk voor de eventuele verslechtering / nieuwe bodemverontreinigingen nadat het erfpachtrecht is gevestigd.

2a. Indien van toepassing Bestemming: woning en bedrijf aan huis

Het perceel is bestemd te worden bebouwd met één eengezins koopwoning in de vrije sector. Binnen het voor dit gebied geldende bestemmingsplan en de kavelregels is het onder deze bestemming toegestaan tot >% van het gerealiseerde vloeroppervlakte te gebruiken als > **bestemming(en) invullen op basis van de geldende ruimtelijke voorwaarden die zijn vermeld in het bestemmingsplan**.

Bestemming: maximaal vloeroppervlak

Controleer welke bebouwing binnen kavelregels tot het maximum vloeroppervlak gerekend wordt en pas passage èn bijzondere bepaling 2a. zo nodig aan. Zie ook onder "Oplossen parkeren op eigen perceel".

In deze erfpachtaanbieding is de bestemming in een maximaal bruto vloeroppervlak van de te realiseren bebouwing volgens NEN 2580 vastgelegd. Dat vloeroppervlak wordt ook in de akte van vestiging opgenomen. Dit houdt in dat als u in eerste aanleg niet het maximum vloeroppervlak realiseert, u te allen tijde gerechtigd bent de woning c.a. 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 erfpachtgrondwaarde en daarvan afgeleide canon en afkoopsom worden aangepast. Zie hiervoor onder de paragraaf Financiële gegevens onderdeel C (grondslagen erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom).

Voor de goede orde wijs ik u nog op het volgende. Op grond van artikel 10 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 is het de erfpachter zonder voorafgaande vrijstelling niet toegestaan de opstallen te vergroten. Deze vrijstelling wordt in beginsel echter verleend zonder dat daaraan een canonherziening verbonden zal zijn als een erfpachter-bewoner van een woning na het 4e jaar van bewoning de vrijstelling aanvraagt. Dit is met de daarbij gestelde randvoorwaarden geregeld in lid 5 van artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2016.

2c. Indien van toepassing Oplossen parkeren op eigen perceel

- Controleer of gebouwde parkeerplaatsen binnen kavelregels tot het maximum vloeroppervlak gerekend wordt en pas passage èn bijzondere bepaling 2a. zo nodig aan. Zie ook onder bestemming / maximaal vloeroppervlakte.
- Pas passage zo nodig aan op het voor het gebied geldende parkeerbeleid.

De gemeente zal op grond van het bestuurlijk vastgestelde parkeerbeleid geen parkeervergunning (voor parkeren op straat) verstrekken. Dit geldt nadrukkelijk ook voor het parkeren ten behoeve van eventuele bedrijfs- en/of praktijkruimte aan huis. U moet daarom het parkeren oplossen op uw eigen onbebouwde perceelgedeelten of in de bebouwing.

3. Verkoopregulering en zelfbewoning

Met zelfbouw wil de gemeente stimuleren, dat particulieren zelf hun woning kunnen (laten) bouwen en dat zij binnen hun wensen, financiële mogelijkheden en de kavelregels zelf bepalen hoe hun woning er uit komt te zien. De gemeente vindt het daarom belangrijk dat zelfbouwkavels in principe ook alleen door zelfbouwers kunnen worden afgenomen en alleen voor zelfbewoning worden gebruikt.

In de Algemene Bepalingen 2016 staat dat de erfpachter zonder de voorafgaande toestemming van de gemeente het erfpachtrecht niet geheel of gedeeltelijk mag overdragen of toedelen voordat hij de woning voltooid en zelf in gebruik heeft genomen. U kunt dat vinden in artikel 5 in samenhang met artikel 4 van de Algemene Bepalingen 2016. Hetzelfde geldt voor het recht op levering van het erfpachtrecht, dat ontstaat door acceptatie van deze erfpachtaanbieding.

Met het oog op het gemeentelijk doel van zelfbouw voor zelfbewoning is deze leveringsbeperking in bijzondere bepaling 3 verzwaard. De verzwaring behelst zowel de verplichting tot zelfbewoning als de termijn van 4½ jaar na ingangsdatum erfpachtrecht.

Het in bijzondere bepaling 3 opgenomen beding is niet absoluut, doordat ontheffing onder voorwaarden mogelijk is. Deze ontheffing is geregeld in de leden 3c. en 3d. In de onderdelen A, B en C van 3d. zijn de criteria opgenomen waaronder ontheffing mogelijk is zonder dat daaraan een herziening van de canon verbonden zal zijn.

De onder A en B van 3d. opgenomen criteria voor ontheffing zijn absoluut geformuleerd. Bij verhuizing wegens een verandering van werkkring (C van 3d.) zijn 2 absolute criteria opgenomen (reistijd en reisafstand). Als er andere omstandigheden zijn, die naar het oordeel van de erfpachter verhuizing noodzakelijk maken, dan kan hij die onderbouwd uiteenzetten bij zijn aanvraag om ontheffing. De gemeente zal deze in haar beoordeling van de aanvraag meewegen.

4. Bebouwing perceel en voltooiing bebouwing

Op grond van lid a bent u verplicht de zelfbouwwoning 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 € 10.000 per maand, een gedeelte van een maand geldt daarbij voor een volle maand. De boete bedraagt maximaal € 120.000 wanneer uw verzuim langer duurt dan 11 maanden.

Met deze boeteclausule beogen wij zoveel mogelijk te bevorderen dat de bebouwing van het perceel 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. Indien van toepassing: Deze zin is niet van toepassing op de situatie dat er slechts één kavel op de markt wordt gebracht in een (bestaande) wijk. Deze boeteclausule is daarom zowel in het belang van bestaande bewoners in de wijk als van zelfbouwers, die de bouw tijdig hebben afgerond en een ongestoord woongenot wensen.

Uitstel van de uiterste datum van voltooiing van de zelfbouwwoning is niet mogelijk. Er is maar één uitzondering hierop mogelijk, namelijk als de vertraging die de zelfbouwer heeft

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

Het komt regelmatig voor, dat onderdelen van een woning over de erfgrens uitsteken boven de aangrenzende straat. Denk daarbij aan dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, Franse balkons en dergelijke. Bijzondere bepaling 6 gaat over dit soort overbouwingen. Op grond van deze bepaling mag de erfpachter dit soort kleine overbouwingen in zijn bouwplan opnemen, die uitsteken boven het openbaar areaal (wegen, groenstroken e.d.) grenzend aan zijn perceel.

Grotere overbouwingen vallen hier niet onder. Als dergelijke overbouwingen binnen de stedenbouwkundige kaders èn de kavelregels zijn toegestaan, moet de erfpachtovereenkomst daaraan worden aangepast. Het is van belang dat u daarover tijdig zekerheid heeft. Voor de goede orde wijs ik u er op, dat het verkrijgen van een omgevingsvergunning u geen recht op aanpassing van de erfpachtovereenkomst geeft.

Als u van plan bent een overbouwing op te nemen waarvoor de erfpachtovereenkomst moet worden aangepast, dan kunt u daarover het beste zo snel mogelijk uw contactpersoon bij de gemeente benaderen. Als over aanpassing niet schriftelijk overeenstemming wordt bereikt, dan blijft de op basis van deze aanbieding gesloten erfpachtovereenkomst ongewijzigd van kracht en moet u uw bouwplan aanpassen.

Als dergelijke overbouwingen binnen de stedenbouwkundige kaders (kavelregels) zijn toegestaan, moet een aanvullende regeling worden opgenomen. Uitgangspunt daarbij is in geval van:

- een vrij uitkragende overbouwing **zonder steunpunten** in het openbaar areaal: opname van een gedoogrecht dan wel de vestiging van een erfdienstbaarheid van overbouwing ter plaatse als op tekening aangegeven (horizontaal) en in het gedoogrecht / de erfdienstbaarheid te omschrijven (verticaal);
- een overbouwing met steunpunten in het openbaar areaal: de toevoeging van het te overbouwen terrein aan het perceel met aanvullende bijzondere voorwaarden ten aanzien van de bestemming tot openbaarheid en het openbaar gebruik van het te overbouwen terrein.

AANVAARDEN ERFPACHTPERCEEL

U aanvaart het in erfpacht uit te geven perceel 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 uit deze erfpachtaanbieding. Zie in dit verband ook de toelichting op bijzondere bepaling 1.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar 'Nadere informatie bij uitgifte in erfpacht'. Deze bijlage maakt integraal onderdeel uit van deze aanbieding.

In de terreinspecificatie wordt onder 3.B. (Milieuhygiënische staat) verwezen naar een in de erfpachtaanbieding op te nemen ontgravingsdiepte. Deze ontgravingsdiepte dient afgestemd te worden op kavelregels. Het gaat dan met name om een al-dan-niet voorgeschreven ondergrondse (parkeer)garage/-kelder. De ontgravingsdiepte dient in de erfpachtaanbieding vastgelegd te worden (bij voorkeur NAP-peilmaat)
Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een functioneel bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op de

ontgravingsdiepte voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de kavelregels, die gelden voor het door u te ontwikkelen bouwplan. De ontgravingsdiepte is niet dieper dan > N.A.P..

Onverminderd de terreinspecificatie en het in aanvulling daarop in de bijzondere bepalingen gestelde geldt dat:indien van toepassing aanvullen met een specifieke opsomming, voor zover dat nog geen onderdeel is van de bijzondere erfpachtbepalingen en niet voor opvolgende erfpachters kenbaar hoeft te zijn.

Indien van toepassing De gemeente heeft het in erfpacht uit te geven perceel van een paalfundering voorzien. Deze paalfundering beantwoordt aan de op de tekening (bijlage) opgenomen specificaties. In verband met de vastlegging daarvan, zal de tekening aan de akte van vestiging worden gehecht.

VASTSTELLING INGANGSDATUM / VESTIGING ERFPACHTRECHT

Het door u te ontwikkelen bouwplan moet passen binnen de kavelregels, die als bijlage bij deze aanbieding zijn opgenomen. Op > invullen datum 18 maanden na uiterlijke acceptatie stelt de gemeente vast of u ① beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor ② een bouwplan dat past binnen de kavelregels.

1. Geen omgevingsvergunning of bouwplan past niet binnen kavelregels

   De gemeente keurt de gesloten erfpachtovereenkomst niet bestuurlijk goed als op > invullen datum 18 maanden na uiterlijke acceptatie:

   A. u niet beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan of
   B. uw bouwplan niet voldoet aan de kavelregels zonder dat over de afwijking van de kavelregels schriftelijk overeenstemming is bereikt.

   Wij ontbinden dan de erfpachtovereenkomst. U kunt de gemeente op geen enkele manier aansprakelijk stellen. De gemeente betaalt de door u gestorte waarborgsom niet terug in geval van ontbinding. De gemeente kan vervolgens de kavel uitgeven aan een derde.

2. Wel omgevingsvergunning en bouwplan past binnen kavelregels

   De gemeente legt de gesloten erfpachtovereenkomst ter goedkeuring voor aan het gemeentebestuur als u op > invullen datum 18 maanden na uiterlijke acceptatie beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan dat voldoet aan de kavelregels dan wel dat over een afwijking van de kavelregels schriftelijk overeenstemming is bereikt.

- Ingangsdatum erfpachtrecht

  Uitgangspunt voor de bepaling van de administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht is de verwachte datum van bestuurlijke goedkeuring plus 6 weken genomen. De gemeente stelt de administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht dan vast op de 1e van de daarop volgende maand. Op basis van de datum waarop deze erfpachtaanbieding u ter hand is gesteld en de in deze brief genoemde termijnen geldt als geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht: Uitgever bepaal datum aan de hand van onderstaand rekenschema (excel,

dubbeklikken voor openen; groen cellen input of verificatie, gele cellen zijn berekende data)

	datum aanbieding	datum uiterste acceptatie	datum toets omgevings-vergunning	uitgifte-besluit	ingangs-datum erfpacht	afronden op 1e van opvolgende maand
termijn		4 weken	18 maanden	2 weken	6 weken	
datum	01-01-2017	29-01-2017	30-07-2018	13-08-2018	24-09-2018	**01-10-2018**

Als de afgegeven omgevingsvergunning op deze 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 van de maand volgend op de maand, waarin de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

Vanaf de administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht bent u verplicht de gemeente de canon of afkoopsom en de BTW over de erfpachtgrondwaarde te betalen. aanvullen Indien van toepassing evenals de kosten van de paalfundering. In paragraaf "Financiële gegevens" geven wij u onder E "Betalingen erfpacht" een precieze specificatie van de te betalen bedragen. U dient deze bedragen uiterlijk bij aktepassering te voldoen. Betaalt u later dan de daar opgenomen data, 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 erfpachtrecht

  Nadat de administratieve ingangsdatum bekend is, kan de erfpachtakte worden gepasseerd waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd. Bij aktepassering levert de gemeente het terrein bouwrijp aan u op en kunt u met de bouw beginnen.

  Volgens artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 moet een in Amsterdam gevestigde notaris de akte van vestiging passeren. De gemeente wijst deze notaris na overleg met u aan. De notaris van uw voorkeur vult u in op het bericht van acceptatie.

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

- Indien van toepassing Vervroegde juridische levering;

  Voor de notariële vestiging (juridische levering) van het erfpachtrecht mag u de kavel niet in gebruik nemen of beginnen met bouwen. Als u op een eerder moment dan > invullen datum 18 maanden na uiterlijke acceptatie over een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan beschikt, kunt u de gemeente wel verzoeken om mee te werken aan een eerdere juridische levering.

  Aan dat verzoek kan de gemeente alleen voldoen als de kavel bouwrijp is en als er overeenstemming met u is 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.

- Indien van toepassing Bestemmingsplan niet in werking getreden

  Het kan voorkomen dat voor een 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 nieuwe data vast waarbinnen ① de omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan verkregen moet zijn en ② 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/canon of afkoopsom en BTW) krijgt u in dat geval terug.

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

De erfpachtgrondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden kavel bedraagt € > (excl. BTW). Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in bijzondere bepaling 2. genoemde bestemmingen en vloeroppervlakte.

De canon bedraagt invullen: canon die geldt op datum inschrijving € >,00 en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van invullen: canonpercentage dat geldt op datum inschrijving >. De gemeente past de canon jaarlijks op 1 januari aan de inflatie aan. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan. De jaarlijkse aanpassing aan de inflatie is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016.

De erfpachter kan de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). De totale afkoopsom bedraagt ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht € >,00.

Als de erfpachter op een later moment kiest voor afkoop van de canon, dan berekent de gemeente een nieuwe afkoopsom. De basis daarvoor is de dan geldende, voor inflatie gecorrigeerde canon en het dan geldende canonpercentage; de afkoopsom zal echter nooit lager zijn dan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte.

B. Vaste erfpachtgrondwaarde of risicodelingsregeling

Erfpachtgrondwaarden zijn in de tijd afhankelijk van met name de ontwikkeling van de koopsommen voor woningen en de stichtings-/bouwkosten die met de ontwikkeling en bouw zijn gemoeid. In de opgaande markt, waarvan op dit moment sprake is, zal de erfpachtgrondwaarde naar verwachting stijgen. In een dalende markt zal de erfpachtgrondwaarde naar verwachting dalen.

Om u de mogelijkheid te bieden de erfpachtgrondwaarde voor uw kavel van de marktontwikkeling van de koopsommen afhankelijk te maken, kunt u bij de acceptatie van deze erfpachtaanbieding kiezen tussen:

1. **Een vaste erfpachtgrondwaarde**.
   Als u kiest voor een vaste erfpachtgrondwaarde, dan staat deze vanaf de datum van inschrijving tot en met het moment van vestiging van het erfpachtrecht vast. De erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom bij uitgifte zijn dan gelijk aan de in deze erfpachtaanbieding opgenomen erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom .

2. **Een variabele erfpachtgrondwaarde (risicodelingsregeling).**
Als u kiest voor een variabele erfpachtgrondwaarde op basis van de risicodelingsregeling, dan stelt de gemeente de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte vast op basis van de ontwikkeling van de koopsommen voor de bestaande bouw. Met deze regeling wordt het risico gedeeld van ontwikkelingen van de door de gemeente bepaalde erfpachtgrondwaarde over de periode vanaf het moment van de inschrijving tot het moment waarop het besluit tot uitgifte wordt genomen.

De gemeente berekent de voor het erfpachtrecht geldende canon en afkoopsom op dat moment op basis van de herziene erfpachtgrondwaarde en het op het moment van het sluiten van de optieovereenkomst geldende canonpercentage.

Als u kiest voor de risicodelingsregeling, berekent de gemeente de herziening van de erfpachtgrondwaarde 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 erfpachtgrondwaarde ten tijde van het besluit tot uitgifte;

$\text{Grond}_{\text{inschrijving}}$ ..... : de in deze aanbieding opgenomen erfpachtgrondwaarde;

$\text{CBS}_{\text{besluit}-3\text{ maanden}}$ ..... : Het indexcijfer voor de koopsommen van de 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 (CBS), bron en filters op 1 augustus 2016:
http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81885ned&D1=0&D2=17&D3=0-3,5-8,10-13,15-18,20-23,25-28,30-33,35-38,40-43,45-48,50-53,55-58,60-63,65-68,70-73,75-105&HDR=T,G1&STB=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.

Als de bedoelde indexcijfers van het CBS niet of niet tijdig bekend zijn, hanteert de gemeente de indexcijfers die twee kwartalen voor de bedoelde peildata golden. Als ook deze indexcijfers niet bekend zijn, hanteert de gemeente de indexcijfers die door een ander onafhankelijk instituut op een zoveel mogelijk vergelijkbare grondslag worden gepubliceerd.

Maak uw keuze voor een vaste of variabele erfpachtgrondwaarde zorgvuldig. De keuze die u aankruist in het bericht van acceptatie is definitief:

- als u kiest voor een vaste erfpachtgrondwaarde is het niet mogelijk alsnog voor de risicodelingsregeling te kiezen, ook niet als toepassing van de formule tot een lagere erfpachtgrondwaarde zou leiden.
- Als u kiest voor de risicodelingsregeling is het niet mogelijk alsnog voor de vaste erfpachtgrondwaarde te kiezen, ook niet als toepassing van de formule tot een hogere grondwaarde zou leiden.
- Vanaf begin 2014 is in Amsterdam sprake van stijgende koopprijzen; bij een keuze voor de risicodelingsregeling bestaat een reële kans op stijging van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte.

Ik adviseer u zich nadrukkelijk rekenschap te geven van de mogelijkheid van een verhoging van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte als u voor deze regeling kiest.

C. Grondslagen Grondwaarde, Canon 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 gebaseerd op bebouwingsmogelijkheden van de kavel, die in de Kavelregels zijn opgenomen. 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 erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom. Zie in dit verband ook de toelichting op bijzondere bepaling 2.

Als u een groter vloeroppervlakte dan het maximum vloeroppervlakte wil realiseren en de gewenste vergroting:

- past binnen de publiekrechtelijke regelgeving (met name bestemmingsplan en bouwbesluit) èn
- is binnen de kavelregels toegestaan èn
- over de wijziging van de erfpachtovereenkomst wordt schriftelijk overeenstemming bereikt,

dan worden de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom aan uw bouwplannen aangepast. De bedragen worden overigens nooit naar beneden bijgesteld.

In het geval het erfpachtrecht al is gevestigd, zal de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de erfpachtgrondwaarde, 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 canonpercentage 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.

D. indien van toepassingVergoeding paalfundering

De gemeente wil dat er zo efficiënt mogelijk gebouwd wordt en laat daarom een functionele paalfundering aanbrengen. De technische gegevens en draagvermogen van de paalfundering vindt u in de bij deze aanbieding behorende tekening.

als gemeente al een kostprijsberekening heeft, deze tekst opnemen. Voor deze paalfundering is een vergoeding verschuldigd van € > «fundering» (incl. BTW) als de gemeente nog geen kostprijsberekening heeft. Deze tekst opnemen Voor deze paalfundering is een vergoeding verschuldigd van maximaal € > (incl. BTW). Als de werkelijke kosten van de paalfundering lager uitvallen, wordt uw vergoeding evenredig verlaagd. Als de werkelijke kosten hoger uitvallen, brengen wij u het genoemde maximum bedrag in rekening.

E. Betalingen erfpacht

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

1a. Canon

Als u kiest voor canonbetaling, dan bent u de geldende canon jaarlijks op 1 januari verschuldigd (prolongatiedatum). Op basis van de ingangsdatum van het erfpachtrecht tot de eerste prolongatiedatum bent u een canonbetaling verschuldigd, die afhankelijk is van de ingangsdatum van het erfpachtrecht.

Ik geef u hieronder de uitwerking:

- de op de ingangsdatum verschuldigde canontermijn over de periode van > tot en met 31 december >
- de eerste prolongatiedatum van het erfpachtrecht is: 1 januari >
- de canon zal voor het eerst voor inflatie worden gecorrigeerd op >

Uitgever: bepaal data op basis van:

- de geplande ingangsdatum volgens schema in paragraaf ingangsdatum erfpacht
- en de navolgende regels:

1° de openingstermijn loopt van de ingangsdatum van het erfpachtrecht tot en met:

a. 31 december van het kalenderjaar waarin het erfpachtrecht in gaat, als de ingangsdatum ligt vóór 1 oktober van dat kalenderjaar;
dat is tenminste 4 maanden (bijv.: 1 september 2018 t/m 31 december 2018), of

b. 31 december van het opvolgende kalenderjaar, als de ingangsdatum ligt tussen 1 oktober en 31 december van het kalenderjaar, waarin het erfpachtrecht in gaat;
dat is maximaal 15 maanden (bijv.: 1 oktober 2018 t/m 31 december 2019)

2° De eerste prolongatiedatum is gelijk aan 1 januari opvolgend op de slotdatum van de openingstermijn (in voorbeelden 1 januari 2019 respectievelijk 1 januari 2020)

3° De eerste inflatiecorrectie van de canon vindt plaats op 1 januari van het jaar na het jaar waarin het erfpachtrecht ingaat (in beide voorbeelden 1 januari 2020)

Als u kiest voor canonbetaling, dan is de canon over de hiervoor vermelde periode verschuldigd op de ingangsdatum van het erfpachtrecht en moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de notariële akte.

Als het erfpachtrecht niet op de geplande ingangsdatum ingaat, zal ik u over de aanpassing van deze data en termijnen informeren gelijktijdig met het te nemen besluit tot uitgifte.

1b. Afkoopsom

Als u kiest voor afkoop, dan is de afkoopsom verschuldigd op de ingangsdatum van het 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 is verschuldigd over het bedrag van de erfpachtgrondwaarde naar het ten tijde van de aktepassering geldende tarief (op dit moment 21%).

3. Verrekening waarborgsom

De betaalde waarborgsom wordt op de ingangsdatum van het erfpachtrecht in mindering gebracht op de verschuldigde canon of afkoopsom en de BTW.

4. **indien van toepassing** Vergoeding paalfundering

De vergoeding voor de paalfundering (inclusief BTW) bent u op de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd. De vergoeding moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de notariële akte.

5. Aanvullende canon / afkoopsom

Voor zover de erfpachtgrondwaarde / canon zal worden verhoogd (zie onderdeel C Grondslagen erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom), dan 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.

6. Onroerende Zaak Belasting (OZB) / andere zakelijke lasten

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

7. Rente

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

WAARBORGSOM

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 de gemeente een waarborgsom. De waarborgsom is gelijk aan de canon.

Bij uw inschrijving heeft u op > aan de gemeente inschrijfgeld van € 1.000,00 betaald om de serieusheid van uw inschrijving te benadrukken en zo toelating tot de loting te verkrijgen. Als u deze erfpachtaanbieding accepteert, heeft u recht op teruggave van het inschrijfgeld. Nadat wij het bericht van acceptatie ontvangen hebben, krijgt u een factuur voor de waarborgsom waarop het inschrijfgeld 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 de waarborgsom in mindering op het terzake van de uitgifte in erfpacht verschuldigde. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Als het erfpachtrecht buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid niet gevestigd wordt of als de erfpachtovereenkomst wordt ontbonden, dan vervalt de waarborgsom aan de gemeente.

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.

Bouwplaatsprotocol / Bouw- en werkterreintekening indien van toepassing, voeg dit dan ook toe als bijlage kop blz. 1

Op en rondom uw kavel 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 in het betreffende gebied 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

Door ondertekening van het bericht van acceptatie verklaart u met deze integriteitsclausule in te stemmen.

1. Contractpartij verklaart dat hij op het moment van sluiten van de (erfpacht)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 als 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 als 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, als 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 de (erfpacht)overeenkomst strafbare feiten te plegen;
x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in deze integriteitsclausule 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 deze integriteitsclausule 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 (erfpacht)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 (erfpacht)overeenkomst met de contractpartij op te schorten of de (erfpacht)overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de contractpartij te vergoeden, als:
   - een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van deze integriteitsclausule op de contractpartij van toepassing zijn;
   - de contractpartij ten tijde van het sluiten van de (erfpacht)overeenkomst niet (erfpacht)overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van deze integriteitsclausule genoemde feiten/omstandigheden;
   - al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de (erfpacht)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 (erfpacht)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 als zij:
   - direct of indirect leiding geven aan de contractpartij;
   - bij de uitvoering van de (erfpacht)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. Als de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van het derde lid van deze integriteitsclausule opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de (erfpacht)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 (erfpacht)overeenkomst door de gemeente op grond van deze integriteitsclausule.

7. Als gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de contractpartij een in het eerste lid van deze integriteitsclausule genoemde handeling heeft verricht of als 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 (erfpacht)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 deze integriteitsclausule bedoelde omstandigheden. Als 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 (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling over te gaan, als 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

   Tijdens ons afnamegesprek op > DATUM hebben wij u deze erfpachtaanbieding persoonlijk overhandigd. De aanbieding vervalt vier weken na het afnamegesprek.

   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 dat wij de erfpachtaanbieding samen met het bericht van acceptatie aan u hebben overhandigd.

   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.

3. Bedenktijd

Wanneer u het bericht van acceptatie heeft ondertekend, heeft u drie dagen bedenktijd. In deze tijd kunt u zonder opgave van reden de erfpachtovereenkomst ontbinden. Als de termijn van drie dagen begint op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, dan wordt de termijn verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Van de drie dagen bedenktijd moeten er minimaal twee dagen geen zaterdag, zondag of erkende feestdag zijn. Als u binnen deze termijn de erfpachtovereenkomst wilt ontbinden, moet u dit schriftelijk aan uw contactpersoon laten weten. Dat kan per e-mail of per post.

Nadat het ondertekende bericht van acceptatie binnen de termijn is ontvangen en de hiervoor bedoelde bedenktijd van drie dagen is verlopen, komt de erfpachtovereenkomst tot stand.

Heeft u nog vragen?

NAAM BEHANDELAAR is via de telefoon TELEFOONNUMMER of per e-mail EMAILADRES bereikbaar voor uw vragen. Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,

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

Gemeente Amsterdam
Grond en Ontwikkeling

Datum: >
Kenmerk >

Bericht van acceptatie

Terrein : >
Dossiernr. : E >
Project : >

Erfpachter.....
Adres.....
Geboren.....
Legitimatie [1] .....
Mede-erfpachter.....
Adres.....
Geboren.....
Legitimatie [1].....

verklaart/verklaren:

1. dat het afnamegesprek op > DATUM heeft plaatsgevonden en dat hij/zij er mee bekend is/zijn, dat dit bericht van acceptatie na ondertekening uiterlijk op > DATUM + 4 weken door de gemeente ontvangen dient te zijn als scan per e-mail naar > naam behandelaar@amsterdam.nl en (10)(2e) @amsterdam.nl of per post naar de Gemeente Amsterdam, t.a.v. > naam behandelaar, Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam.
2. de erfpachtaanbieding van de gemeente Amsterdam bij brief («briefnummer_») van > ontvangen te hebben en met de inhoud daarvan akkoord te gaan;
3. ten aanzien van de erfpachtgrondwaarde te kiezen voor:
   - ❑ Een vaste erfpachtgrondwaarde (zijnde de kavelprijs die geldt bij inschrijving)
   - ❑ Een niet vaste erfpachtgrondwaarde volgens de risicodelingsregeling, met als basis de kavelprijs ten tijde van de inschrijving);
4. van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken:
   - ❑ Canon
   - ❑ Vooruitbetaling canon eeuwigdurende looptijd erfpachtrecht (afkoopsom)
5. het saldo à € > waarborgsom minus inschrijfgeld van de waarborgsom onder aftrek van het verrekende inschrijfgeld binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota over te maken op bankrekening NL96 INGB 0004 5000 62 van de Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken de akte van vestiging te ondertekenen bij[2]:

Naam notariskantoor .....
Notaris .....
Adres .....
Postcode..... Amsterdam

Dagtekening :.....

Handtekening(en) :.....

(1) legitimatiebewijs : soort, nummer, datum en plaats van afgifte. Vergeet niet een kopie mee te zenden.
(2) naam en adres Amsterdams notariskantoor