Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

X
X
X
X

Datum Projectnaam:@
Ons kenmerk @
Dossiernummer @ Plannummer: @
Behandeld door 5.1,2,e (afdeling Erfpacht en Uitgifte)
5.1,2,e @amsterdam.nl / telefoon: 14020 of 5.1,2,e
Kopie aan
Bijlagen Tekening nummer @ van @, Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam
Onderwerp Erfpachtbevestiging van de uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten Don Bosco gelegen aan@ te Amsterdam.

Geachte directie

Deze erfpachtbevestiging wordt aan u gedaan onder verwijzing naar en ter uitvoering van de Bouwenvelopovereenkomst@@@. De erfpachtbevestiging maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de Bouwenvelopovereenkomst. Hierna worden in de erfpachtbevestiging dezelfde definities gehanteerd als in de Bouwenvelopovereenkomst

De onderhavige erfpachtbevestiging, die onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de Bouwenvelopovereenkomst , is nog incompleet voor wat betreft:
- definitieve bestemmingen;
- aantallen en vloeroppervlakten;
- de functieverdeling per m² bvo;
- financiële gegevens;
- ingangsdatum recht;
- de eventuele splitsingsstructuur;
- en eventuele overige aanvullingen, uitsluitend indien de gemeente dit noodzakelijk acht voor de verwezenlijking van het door de gemeente geaccordeerde Definitief Onderwerp (DO).

Dit is de reden waarom de erfpachtbevestiging thans als Model erfpachtbevestiging wordt aangeduid.



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

De ontbrekende gegevens dienen conform het bepaalde in de Bouwenvelopovereenkomst uiterlijk bij de toetsing van het Definitief Ontwerp (DO) door u te worden aangeleverd. De erfpachtbevestiging is definitief indien alle ontbrekende gegevens zijn ingevuld, zodat na gemeentelijke akkoordbevinding van het DO de gemeente u de definitieve erfpachtbevestiging kan doen toekomen.

De kaders van deze erfpachtuitgifte worden gevormd door:
1. de Bouwenvelopovereenkomst;
2. het door u binnen dat kader opgestelde en door de gemeente aan de uitgangspunten van de Bouwenvelopovereenkomst getoetste en voor akkoord bevonden Definitief Ontwerp;
3. uw opgave van definitieve bestemmingen, aantallen, vloeroppervlakten, en eventueel gewenste uitgiftestructuur .

Uw opgave mag niet afwijken van de bestemmingen, aantallen en vloeroppervlakten zoals opgenomen in het Kavelpaspoort d.d. 1 juni 2016 en de verdere in de Bouwenvelopovereenkomst opgenomen uitgangspunten tenzij de gemeente u uitdrukkelijke toestemming verleent af te wijken van hetgeen in het Kavelpaspoort en/of de uitgangspunten van de Bouwenvelopovereenkomst is opgenomen.

De onder de in de Bouwenvelopovereenkomst (alsmede de in deze erfpachtbevestiging vermelde) opgenomen voorwaarden aan u uit te geven onroerende zaak betreft de te vormen appartementsrechten omvattende een aandeel in het op tekening nummer < d.d. < met < aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen A< tot en met A<. Het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen worden ook aangeduid als "het appartementencomplex". Het terrein is kadastraal bekend als gemeente @@, sectie@@, nummer @@ ged. en @@ ged. en is groot ongeveer @@ m2.

Deze erfpachtbevestiging komt van rechtswege te vervallen, indien en zodra de Bouwenvelopovereenkomst eindigt, ongeacht de reden daarvan. Ingeval de bevestiging komt te vervallen, heeft u geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten en/of schade hoe dan ook genaamd en onder welke titel dan ook.

In de Bouwenvelopovereenkomst is het volgende programma vastgesteld:
- minimaal 30.000 m² BVO, maximaal 43.000 m² BVO;
- woonprogramma: ca. 415 huurwoningen waarvan 135 huurwoningen onder de liberalisatiegrens;
- niet-woonfuncties (BVO): maximaal 5.200 m² detailhandel, maximaal 1.500 m² horeca / leisure;
- parkeren: minimaal 190 parkeerplaatsen, maximaal 11.000 m2 bvo.

De maximale oppervlakte van 43.000 m² bruto vloeroppervlak, zoals opgenomen in de Bouwenvelopovereenkomst, mag niet worden overschreden.

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

Erfpachtbestemming: >
Indexcanon: € >
Grondwaarde (exclusief BTW): € >
Geplande ingangsdatum: >

[redacted]

Door het ondertekenen van het bericht van instemming, dat onderdeel uitmaakt van de erfpachtbevestiging stemt u in met de nadere invulling van de erfpachtbevestiging en is de erfpachtovereenkomst definitief.

OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING

Met u is de volgende splitsingstructuur overeengekomen: **[dit wordt in overleg met u en de ontwikkelaar van de marktwoningen na goedkeuring DO uitgewerkt.]**

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

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d.15 november 2000 (hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen 2000') met inachtneming van:

- de bij zijn besluit nummer 226/640 van 1 oktober 2014 vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1 en
- de bij zijn besluiten nummer 226/640 van 1 oktober 2014 en nummer 263/1257 van 25 november 2015 vastgestelde aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen.

Deze Algemene Bepalingen 2000 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2000, de toelichting daarop en overige informatie downloaden via onze website:
http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/achtergronden/ brochures

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

In de Algemene Bepalingen is onder andere geregeld dat bij het begin van ieder nieuw 50-jarig tijdvak de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing kan verklaren. Ook wordt de canon dan opnieuw bepaald op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Als de erfpachter het met de nieuwe canon niet eens is, vindt de vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

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

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



2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. deze zaak 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;
   <Indien een opstalrecht gevestigd wordt> met dien verstande dat de in erfpacht uit te geven zaak belast is met een voortdurend opstalrecht met betrekking tot > [bestemmingen],
   in dit kader:
   1. verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
      - ✓ de voorwaarden die op deze opstalrechten van toepassing zijn en de beperkingen die dit opstalrecht ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengen en;
      - ✓ de samenhang tussen het opstalrecht en de erfpacht met betrekking tot de boven het opstalrecht / de opstallen op te richten, tot de erfpacht behorende bebouwing;

   2. zullen zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht en de erfpacht betrekking hebben; zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;
   B. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   C. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
   D. de zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;

3.
3a. De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:

Bijzondere bepaling 3a zal conform het bepaalde in de Bouwenvelopovereenkomst en de bijbehorende bijlagen worden uitgewerkt , onderstaande is slechts een indicatie van deze uitwerking.

één erfpachtrecht omvattende < appartementsrechten huurwoning c.a. in de vrije sector van in totaal < m² gbo, een appartementsrecht van in totaal < m2 bvo detailhandel, 1 appartementsrecht van in totaal < m2 bvo horeca en/ of leisure en < appartementsrechten parkeerplaats, of
één erfpachtrecht omvattende < appartementsrechten huurwoning c.a. in de vrije sector van in totaal < m² gbo, @ appartementsrechten van in totaal omvattende < m2 bvo detailhandel, @@ appartementsrechten van in totaal < m2 bvo horeca en/ of leisure en < appartementsrechten parkeerplaats (wordt nader uitgewerkt),
en
één erfpachtrecht omvatten 135 appartementsrechten, bestemd tot goedkope huurwoningen tot de vastgestelde liberalisatiegrens;

[redacted]

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

4a. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten danwel tot de gemeenschap zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;

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

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

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

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

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

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

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

8a. de erfpachter is verplicht de opstal(len) geschikt te maken voor aansluiting op het stadsverwarmingsnet en een aansluiting voor stadsverwarming te laten realiseren, tenzij de erfpachter een aantoonbaar duurzamer alternatief realiseert, dan wel energieneutraal bouwt;

8b. de erfpachter is verplicht de gerechtigde tot de stadsverwarmingsinstallatie te allen tijde toegang te verlenen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, reparatie en vervanging;



Deze bijzondere bepalingen zullen worden gewijzigd, dan wel aangevuld met zodanige bijzondere bepalingen, uitsluitend indien de gemeente en de erfpachter dit gezamenlijk noodzakelijk achten in het kader van realisatie bouwplan en/of de relaties tussen het bouwplan en de omgeving/het stedenbouwkundig plan. Indien van toepassing, zullen erfdienstbaarheden worden gevestigd. Indien van toepassing zullen opstalrechten gevestigd worden voor nutsvoorzieningen en zullen de percelen uitgegeven worden belast met een recht van opstal.

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

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient de onroerende zaak, waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd [tezamen met de opdrachtgever(s) voor de overige appartementsrechten] 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).

Het bodemonderzoek is gebaseerd op de ontgravingsdiepte voor het terrein en bedraagt maximaal [invullen <] N.A.P.

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

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

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

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

ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW

Als de erfpachtakte niet getekend is direct nadat het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd bouwrijp aan u ter beschikking wordt gesteld en in gebruik wordt genomen, is sprake van een economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van 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 Staatssecretaris van Financiën heeft deze inperking niet wenselijk geacht.

[redacted]

Met zijn besluit van 31 oktober 2012, nr. BLKB2012/1752M (gewijzigd bij besluit BLKB2014/2176M van 16 december 2014) heeft de Staatssecretaris van Financiën daarom goedgekeurd dat onder voorwaarden vrijstelling kan worden verleend voor de overdrachtsbelasting wegens samenloop van heffingen. Deze voorwaarden zijn:

a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd de status van bouwterrein;
b. de feitelijke terbeschikkingstelling van dit terrein zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een erfpachtakte;
   van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtbevestiging onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en door middel van een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
c. op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd, voldoet de juridische eigenaar op aangifte BTW alsof al sprake is van de juridische vestiging van het erfpachtrecht, die is aan te merken als een levering in de zin van artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
d. de juridische vestiging van het erfpachtrecht vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de onroerende zaak en
e. in de notariële akte waarin het erfpachtrecht wordt gevestigd, geven de partijen aan deze goedkeuring te hebben toegepast bij de economische verkrijging in de zin van artikel 2 lid 2 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd.

De feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd zal worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering.

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

FINANCIËLE GEGEVENS

Te bepalen op basis van DO conform hetgeen is overeengekomen in de Bouwenvelopovereenkomst.

A. Grondwaarde, canons en afkoopsom

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € > (excl. BTW). Deze grondwaarde is gebaseerd op de in artikel 2 genoemde bestemmingen en oppervlakten. De Algemene Bepalingen 2000 bieden vier verschillende betalingsmogelijkheden. U kunt kiezen uit één van de onderstaande drie canontypen, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen verschuldigd is. Daarnaast kunt u kiezen voor afkoop van de canon (afkoopsom).

1.Indexcanon

[redacted]

De jaarlijks te indexeren canon bedraagt € < en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van <. 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 € < en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van <. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het dan voor dit canontype geldende canonpercentage. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na elk 10e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen,

3. Canon 25 jaar vast

De canon bedraagt € < en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van <. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het dan voor dit canontype geldende canonpercentage en de dan geldende schaduwgrondwaarde. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na het 25e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen en de over de eerste 25 jaar opgetreden inflatie.

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 € >.

GRONDSLAGEN GRONDWAARDE, CANONS EN AFKOOPSOM

Bij de berekening van de in voorgaande paragraaf genoemde bedragen is uitgegaan van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtbevestiging. Indien blijkt dat van deze gegevens en uitgangspunten is afgeweken, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, canons en afkoopsom hieraan aan te passen. De in deze bevestiging genoemde bedragen en canonpercentages zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan, kunnen de bedragen aan het dan geldende grondprijspeil worden aangepast, tenzij het niet passeren aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.

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

[redacted]

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

BETALINGEN ERFPACHT

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

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

2. Verrekening Waarborgsom
   Op de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal de ontvangen waarborgsom (zie de Bouwenvelopovereenkomst) in mindering worden gebracht op de verschuldigde canon of afkoopsom.

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

Het na verrekening van de waarborgsom resterende saldo van de canon of afkoopsom en de BTW zijn verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht en moeten uiterlijk worden voldaan bij passering van de erfpachtakte, dan wel uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht indien passering van de erfpachtakte dan nog niet heeft plaatsgevonden.

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

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

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

WAARBORGSOM

Ten aanzien van de waarborgsom geldt het bepaalde in de Bouwenvelopovereenkomst.

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

VERSTUREN GEGEVENS NA AKTEPASSERING

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

a. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
b. de datum van aktepassering;
c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
d. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

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

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

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

SLOTBEPALINGEN

1. Overdracht van het recht op levering van het erfpachtrecht

   U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering, dat voortvloeit uit instemming met de deze erfpachtbevestiging over te dragen aan een eindgebruiker. In de daartoe te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst met de eindgebruiker dient u op te nemen dat het, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het recht op levering te verkopen. Dit op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 29 Algemene Bepalingen 2000.

2. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

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

3. Aktepassering

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

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

4. Plankosten/schade

Indien het erfpachtrecht niet gevestigd wordt -buiten toedoen van de gemeente- en de gemeente op grond daarvan de Bouwenvelopovereenkomst ontbindt, behoudt de gemeente zich het recht voor naast de aan haar toekomende waarborgsom een aanvullende schadeloosstelling te vorderen.

5. Bericht van instemming

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

Indien het ondertekende bericht van instemming binnen de termijn zal notaris worden verzocht de akte op te maken.

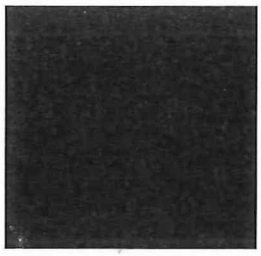
Voor nadere inlichtingen of een toelichting op de erfpacht bevestiging kunt u zich wenden tot de contactpersoon genoemd in het briefhoofd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

5.1.2,e 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 .



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Terrein : >
Briefnr. : >
Dossiernr. : E >
Plannr. : >
Project : >

Bericht van Instemming

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

handelend voor [2] .....

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

op grond van [4] .....

verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige erfpachtbevestiging.

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

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

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten: [6]

notariskantoor .....

notaris .....

adres notaris .....

..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder: [7]

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 mee zenden** en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht mee zenden.
(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
(6) naam en adres notariskantoor
(7) naam en adres belastingeenheid

