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	>	Projectnaam	>
Ons kenmerk	>	Uw kenmerk	>
Dossiernummer	E>	Plannummer	>
Behandeld door	> (afdeling Erfpacht en Uitgifte)		
mailadres	>@Amsterdam.nl	Telefoon	>
Kopie aan	>		

Bijlagen
- Terreinspecificatie en nadere informatie,
- tekening nummer > van >,
- financieel overzicht van >,
- Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam

Onderwerp Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan >

STANDAARD .6 JULI 2016: MODEL ERFPACHTAANBIEDING AB2016 APPARTEMENTSRECHTEN WONEN

Grondslagen model.

Dit model is gebaseerd op uitgifte 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.

Op basis van artikel 2 lid 2 onder b. en c. van het Uitgiftebeleid is uitgifte van door de gemeente gevormde appartementsrechten uitgangspunt bij complexen met meer bestemmingen en/of zelfstandig verhuurbare of verkoopbare eenheden. Op grond van dit geformaliseerde beleid is het niet meer mogelijk over te gaan tot uitgifte van een terrein gevolgd door splitsing in appartementsrechten door de ontwikkelaar of belegger.

Als sprake is van de vestiging van verschillende erfpachtrechten (o.a. koopwoningen), dan geldt, dat de erfpachtovereenkomst één en ondeelbaar is, maar wel rechtstreeks leidt tot het aantal beoogde erfpachtrechten.

Opstellen en aanbieden concept-erfpachtaanbieding ter controle.

- Dit model geldt voor de uitgifte van door de gemeente te vormen appartementsrechten marktwoningen. Als in de overeen te komen splitsingsstructuur sprake is van een hoofd- en

ondersplitsing(en), dan dient de volledige tekst in deze aanbieding op de overeengekomen splitsingsstructuur te worden aangepast.

- Als sprake is van koopwoningen: uitgeven in even veel erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht koopwoning, in plaats van in één erfpachtrecht omvattende meer appartementsrechten, die vervolgens weer verticaal gesplitst zullen worden]. [Indien huurwoningen: uitgeven in één erfpachtrecht, omvattende < appartementsrechten huurwoningen].
  Appartementsrechten parkeerplaatsen worden in beginsel niet meer in één erfpacht gekoppeld aan een appartementsrecht wonen uitgegeven. gaat nu via de aanbiedingsplicht in de splitsingsakte.
- Deze aanbieding bewerken met wijzigingen bijhouden en daarna voor een steekproefcontrole verzenden naar JZ (e-mailadres: (10)(2e) @amsterdam.nl). JZ neemt 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 voor de uitgever. De uitgever moet deze teksten verwijderen na het opstellen van een erfpachtaanbieding (let op: uitsluitend deze zonder wijzigingen bijhouden).
- 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..
  Bij het later te nemen besluit tot uitgifte dienen ook de dan bekende concept-splitsingsakte en tekeningen in Docwerker opgeslagen te worden (ook map DIV).

Onder verwijzing naar > bied ik u hierbij in eeuwigdurende erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer > van > met > aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A> tot en met A>. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als "het perceel", het te bebouwen terrein met de daarop te bouwen opstallen als "het appartementencomplex" en het te bebouwen terrein als "het terrein".

De gemeente biedt u het perceel (de appartementsrechten)in eeuwigdurende erfpacht tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) aan onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden.... : Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemming..... : >
Canon..... : € >,00
Erfpachtgrondwaarde.... : € >,00 (exclusief BTW)
Geplande ingangsdatum : >

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen, zal ik het bevoegde bestuur van de gemeente Amsterdam, hierna te

noemen "het bestuur", voorstellen het perceel aan u in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het bestuur.

Opdrachtgever Overige Appartementsrechten / Samenwerking

Deze paragraaf slechts invoegen als bij de betreffende appartementensplitsing ook appartementsrechten aan een ander/anderen worden uitgegeven of overgedragen

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, omvat het te realiseren appartementencomplex tevens appartementsrechten bestemd voor >, die de gemeente aan > uit zal geven. Gezien de technische en juridische samenhang van alle appartementsrechten in het te realiseren appartementencomplex, dient u de voorbereiding, realisering etc. in overleg met de andere opdrachtgever(s) af te stemmen.

Vorming Appartementsrechten

Deze paragraaf moet afhankelijk van de situatie worden in-/aangevuld:

1. Als op de ondergrond (gemeenschap) lasten, rechten of verplichtingen moeten rusten, die op alle appartementsrechten betrekking hebben en daartoe in de splitsingsakte worden vermeld. Dit geldt bijvoorbeeld bij al gevestigde of voorafgaand aan de splitsing op de ondergrond te vestigen:
   ① opstalrechten,
   ② erfdienstbaarheden (denk daarbij ook aan overbouwingen; zie bijzondere bepaling 6) en/of
   ③ kwalitatieve verplichtingen.
2. Als in de splitsingsakte andere dan de onder 1 bedoelde lasten, rechten of verplichtingen ten laste of ten gunste van de gemeenschap moeten worden vastgelegd zoals:
   ① op de ondergrond rustende, met kettingbeding verzekerde bedingen of
   ② gedoogrechten/-plichten uit andere aangrenzende erfpachtrechten of
   ③ gedoogrechten/-plichten uit aangrenzende gemeentelijke percelen ten behoeve van voorzieningen als trekstangen, ankerstoelen en dergelijke ten behoeve van damwanden, beschoeiingen of walmuren.
3. Als in de splitsingsakte moet worden vastgelegd (geconstateerd), dat de ondergrond deel uitmaakt vaneen waterkering, op grond waarvan de voorschriften van het Hoogheemraadschap (Keur) op de ondergrond van toepassing zijn.
4. Het bodemonderzoek, waarin de bodemgesteldheid conform artikel 3 lid 3 van de AB2016 wordt vastgelegd, heeft betrekking op de gemeenschap in de splitsing en dient daarom ① in de splitsingsakte te worden vermeld en ② daaraan worden gehecht. Daarmee geldt het bodemonderzoek voor alle erfpachtrechten en is het niet nodig dat tevens aan alle erfpachtakten te hechten.
5. Onder cum annexis (c.a.) worden ondermeer de tot een woning behorende bergingen en tuin begrepen. In de splitsing krijgen deze annexen (aanhorigheden) hetzelfde indexnummer als de woning. Daarmee voorkomen we dat onderdelen van een woning onbedoeld zelfstandigheid krijgen en de erfpachter door een erfpachtrecht daarop los van de woning te vervreemden.
6. Voor ruimten die zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik voor woningen (zoals collectieve fietsenstalling) worden geen appartementsrechten gevormd. In de splitsing worden deze ruimte onderdeel van de gemeenschap en regelt de Vereniging van Eigenaars het gebruik. Aan gemeenschappelijke ruimten wordt geen erfpachtgrondwaarde toegedeeld; de waarde van deze collectieve voorzieningen komt tot uitdrukking in de VON-prijzen van de woningen en daarmee in de erfpachtgrondwaarde van die woningen.

7. Met een voorrangsregeling over de vervreemding van erfpachtrechten die een parkeerplaats omvatten als een dergelijke regeling ter ondersteuning van het parkeerbeleid gewenst is. De regeling wordt opgenomen in de splitsingsakte tenzij een/de appartementsrecht(en) parkeren niet tezamen met een/de bijbehorende appartementsrecht(en) woning in één erfpachtrecht worden uitgegeven bij bijvoorbeeld huurwoningen. Voor op het project aan te passen model zie de map "Uitzonderlijke bepalingen en situaties"

Onderdelen waar nodig uitwerken in overleg met JZ als hiervoor in de map "uitzonderlijke bijzondere bepalingen en situaties" geen voorbeelden zijn opgenomen.

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen: dit in overleg met de ontwikkelaar in tekst en/of schema uitwerken en daarin ① (hoofd- en onder)appartementsrechten doornummeren om deze in aanbieding te kunnen benoemen met ② de uit die appartementsrechten te vormen erfpachtrechten aansluitend op bijzondere bepaling 2.

voorbeeldschema in excel

hoofdsplitsing	ondersplitsing	units/bestemming	erfpachtrechten aantal bijzonderheden
A 1	A 5 t/m A 24	20 koopwoningen/huur	1 tezamen met A43 t/m A57
	A 25 t/m A 39	15 koopwoningen	15
A 2	A 40 t/m A 41	2 winkelunits	2
A 3	A 42 t/m A 42	1 school VMBO	1
A 4	A 43 t/m A 57	15 parkeerplaatsen	tezamen met A5 t/m A24
	A 58 t/m A 82	25 parkeerplaatsen	25

Ik verzoek u in overleg met de andere opdrachtgever(s), 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 het terrein waarop de appartementsrechten betrekking hebben, alsmede een complexnummer (zie ook onder Uitgiftetekening in de Slotbepalingen). 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/de erfpachtrecht(en) 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 van het/de erfpachtrecht(en) nodig. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor rekening van u en de andere opdrachtgever(s).

ERFPACHTVOORWAARDEN

Algemene Bepalingen

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit nummer 664 van 22 juni 2016 (hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen 2016) met inachtneming van het op diezelfde datum vastgestelde Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016.

De Algemene Bepalingen 2016 treft u hierbij aan. Tevens 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 een 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

De bijzondere bepalingen moeten zo geredigeerd zijn, dat per te vormen erfpachtrecht duidelijk is welke bijzondere bepalingen daarop betrekking hebben. In de aan de notaris te verstrekken instructie moet worden opgenomen, dat per erfpachtrecht ① alleen die bijzondere bepalingen worden opgenomen, die op het betreffende erfpachtrecht betrekking hebben en ② de bestemmingsbepaling juist en volledig is (bestemming + vloeroppervlakte gbo/bvo).

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2016, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1. 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;
   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. deze 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;
   ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieuhygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;
   Deze bepaling moet afhankelijk van de situatie worden aangevuld als:
   - de ondergrond niet zonder meer, maar onder voorwaarden, geschikt is voor de bestemming (leeflaag en dergelijke) of
   - op een appartementsrecht zakelijke lasten drukken die op het erfpachtrecht van invloed zijn, dus waarvan de rechten, verplichtingen beperkingen niet al in de splitsingsakte zijn verwerkt (o.a. opstalrechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of gedoogrechten/-plichten uit andere aangrenzende erfpachtrechten),
   - of anderszins beperkingen opgenomen moeten worden die niet al via de splitsingsakte zijn opgelegd (zoals trekstangen ten behoeve van damwanden of walmuren).

   voor zover daarvoor in de map "uitzonderlijke bijzondere bepalingen en situaties" geen voorbeelden zijn opgenomen, dit uitwerken in overleg met JZ
2.

2a. als één erfpachtrecht gevormd wordt het erfpachtrecht omvat > appartementsrechten en is bestemd tot > huurwoningen c.a. in de vrije sector van in totaal > m² gbo, en > parkeerplaatsen;
of als meer erfpachtrechten gevormd worden; NB: in concept-akte is een verwijzing naar de financiële bijlage onvoldoende; notaris moet per erfpachtrecht vloeroppervlakte en financiële gegevens opnemen De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:

A. koopwoning > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector;
B. huurwoningen (= koopwoningen met verhuurverplichting) en gekoppelde parkeerplaatsen één erfpachtrecht omvat > appartementsrechten en is onverminderd het in de leden c. en d. gestelde bestemd tot > meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector en > parkeerplaatsen;
C. huurwoningen (= koopwoningen met verhuurverplichting) zonder gekoppelde parkeerplaatsen één erfpachtrecht omvat > appartementsrechten en is onverminderd het in de leden c. en d. gestelde bestemd tot > meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector;
D. andere bestemming en bijbehorende parkeerplaatsen gekoppeld; aantallen bepalen op basis van de grootte van elk appartementsrecht en de parkeernorm > erfpachtrechten, elk omvattende > appartementsrechten en is bestemd tot > bestemming en > parkeerplaatsen;
E. andere bestemming zonder gekoppelde parkeerplaatsen > erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot > bestemming
F. losse parkeerplaatsen met voorkeursregeling in splitsingsakte > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats.

2b. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken;
In geval van voorgeschreven gebruik als huurwoning met toestemming tot verkoop op termijn bijzondere bepaling c. en d. opnemen

2c. in afwijking van het onder b. bepaalde is de erfpachter verplicht de koopwoningen gedurende tenminste 15 jaar na de datum van eerste ingebruikneming als huurwoning te gebruiken; de gemeente verleent vrijstelling voor dit afwijkende gebruik zoals bedoeld in artikel 9 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2016; ten overvloede zij vermeld dat ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving onverkort van kracht blijft;

2d. na afloop van de onder c. bedoelde termijn leidt beëindiging van het verplichte gebruik als huurwoning niet tot herziening van de canon als bedoeld in artikel 20 van de Algemene Bepalingen 2016;
In geval van aan de huurwoningen gekoppelde parkeerplaatsen bijzondere bepaling e.

2e. ten aanzien van de erfpachtrechten die mede tot parkeerplaats bestemde appartementsrechten omvatten, is de erfpachter bij de voorgenomen verhuur van een parkeerplaats verplicht naar analogie aan te houden de bij vervreemding geldende aanbiedingsvolgorde, die is bepaald in de hierna te noemen splitsingsakte, derhalve:

1° het in artikel bij vestiging erfpacht invullen op basis van de splitsingsakte > van de splitsingsakte van aanduiding complexof ondergesplitst appartementsrecht > gestelde na te leven en overeenkomstig de voorwaarden en procedure als in dit lid omschreven de volgende vervreemdingsvolgorde in acht te nemen:

a. aan erfpachters/huurders van een ander in het appartementencomplex gelegen appartementsrecht woning die nog niet de beschikking hebben over een parkeerplaats;

b. aan erfpachters/huurders van een ander in het appartementencomplex gelegen appartementsrecht woning die reeds de beschikking hebben over een parkeerplaats;
c. aan derden;

2° voorts dient de erfpachter bij verhuur van een woning gegadigden te wijzen op het door de gemeente ter plaatse gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorgenomen verkoop/verhuur; deze verplichting geldt tevens bij verkoop van een erfpachtrecht woning na afloop van de verplichte exploitatietermijn van 15 jaar;
op grond van het bij uitgifte geldende parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt; de verkrijger van een erfpacht omvattende een parkeerplaats wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid (bij vestiging erfpachtrecht > zo mogelijk vindplaats toevoegen (website);

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

3b. de erfpachter is verplicht een gedeelte van deze onbebouwde terreingedeelten in te richten als parkeerplaats voor een auto;

4a. 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 vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

4b. tenminste 13 weken voordat het appartementencomplex gereed zal zijn, dient de erfpachter er tezamen met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten 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;

4c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen termijn in overleg bepalen als resultante van de technisch vereiste bouwtijd en de planning voor de aanleg van de ondergrondse infrastructuur en de inrichting van het openbaar areaal > maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht;

4d. de erfpachter mag van het gestelde onder de leden a, b en c slechts afwijken na voorafgaande schriftelijke vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, die is bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2016;

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 in navolgende bepaling opgenomen bevoegdheid tot overbouwing van het aan de perceel grenzende openbaar areaal betreft kleine overbouwingen zoals dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, Franse balkons e.d. Grotere overbouwingen vallen hier niet onder.
Als dergelijke overbouwingen binnen de stedenbouwkundige kaders (kavelregels) zijn toegestaan, moet in de splitsingsakte een aanvullende regeling worden opgenomen.
Uitgangspunt daarbij is in geval van:

- een vrij uitkragende overbouwing **zonder steunpunten** in het openbaar areaal: de vestiging ten behoeve van het appartementencomplex van een erfdienstbaarheid van overbouwing ter plaatse als op tekening aangegeven (horizontaal) en in de erfdienstbaarheid te omschrijven (verticaal);

- een overbouwing **met steunpunten** in het openbaar areaal: de toevoeging van het te overbouwen terrein aan de ondergrond van het appartementencomplex met aanvullende bijzondere voorwaarden ten aanzien van de bestemming tot openbaarheid en het openbaar gebruik van het te overbouwen terrein.

6. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop de gemeente een omgevingsvergunning heeft afgegeven en welk bouwplan in de splitsingsakte en /tekeningen is vastgelegd ;
7. Hier eventuele overige projectspecifieke bijzondere bepalingen opnemen

U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2016 en de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

Aanvaarden Ondergrond Appartementencomplex

U dient het terrein, dat u tezamen met de opdrachtgever(s) voor de overige appartementsrechten zal bebouwen 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 appartementencomplex te realiseren bestemming(en).

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 de programmatische en stedenbouwkundige kaders van het bouwplan. 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 programmatische en stedenbouwkundige kaders van het door u te ontwikkelen bouwplan. De ontgravingsdiepte is niet dieper dan > N.A.P..

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". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

Onverminderd deze 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.

Vaststelling Ingangsdatum Erfpacht

De ingangsdatum van kies bij één erfpachtrecht het erfpachtrecht of bij meer erfpachtrechten alle te vestigen erfpachtrechten wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u tezamen met de andere opdrachtgever(s) met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten. Afwijking van deze regel is mogelijk als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding geven.

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

Economische Verkrijging Voor De Overdrachtsbelasting / Samenloopvrijstelling / Facturering BTW

Als een erfpachtrecht niet gevestigd wordt direct nadat de gemeente het te bebouwen terrein, bouwrijp aan u heeft geleverd, 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.

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 de uit te geven onroerende zaak de status van bouwterrein;
b. de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak 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 erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
c. op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak 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 uit te geven 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 (WBR) van de uit te geven onroerende zaak.

De feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak, 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 aangifte van overdrachtsbelasting te doen binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging. U kunt bij uw 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

Hier eventuele projectspecifieke financiële gegevens vermelden, waarop de erfpachtgrondwaarde en de eventuele aanpassingen daarvan zijn gebaseerd

A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

De totale erfpachtgrondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel bedraagt € >,00 (excl. BTW). Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

De canon bedraagt € >,00 en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van >. 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. Projectontwikkelaarsregeling koopwoningen

De uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten met de bestemming koopwoningen zonder verhuurverplichting inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen zal aan u plaatsvinden op basis van een canon. De eindgebruiker (degene aan wie u een erfpachtrecht op een appartementsrecht overdraagt) heeft vervolgens bij de aktepassering, waarbij hij dat erfpachtrecht verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor afkoop tegen het bedrag van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte onder gedeeltelijke verrekening van de door de projectontwikkelaar betaalde canon.

Met dit erfpachtbeleid biedt de gemeente de eindgebruiker een keuze om een optimale huisvestinglast te bereiken, gelet op zijn deels individueel bepaalde inkomens-/vermogenspositie en (hypotheek)renten met de daaraan verbonden fiscale behandeling.

De mogelijkheid om na de ingangsdatum per erfpachtrecht een keuze te kunnen maken voor afkoop van de canon, staat bekend als de "projectontwikkelaarsregeling". De looptijd van de projectontwikkelaarsregeling is afhankelijk van:

a. De ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) van de projectontwikkelaar.
   Als het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan, of tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingegaan:
   1° tussen 1 januari en 16 juni van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het eerste opvolgende kalenderjaar.
   2° tussen 1 juli en 16 december van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het tweede opvolgende kalenderjaar.

b. De in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtijd voor het complex waarvan het/de erfpachtrecht(en) deel uitmaakt/uitmaken.
De hiervoor bepaalde looptijden kunnen worden verlengd met:
1° 1 jaar als de bouwtijd langer is dan 24 maanden maar korter dan 36 maanden of
2° 2 jaar als de bouwtijd langer is dan 36 maanden.

Bepaal eerst op basis van de geplande ingangsdatum van het recht en de onder a. genoemde criteria. wat de looptijd **zonder** verlenging is. Bepaal vervolgens aan de hand van de noodzakelijke bouwtijd, die je in bijzondere bepaling 4 hebt opgenomen en de onder b genoemde critaria of verlenging aan de orde is en zo ja, of de regeling met één of twéé jaar wordt verlengd. Geef de uitkomsten onderstaand gescheiden weer. De regeling wordt voor de niet verlengde termijn in één keer gefactureerd, de eventuele verlenging steeds per jaar aan het begin daarvan.

Op basis van de geplande ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) en de in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtermijn geldt in casu dat de projectontwikkelaarsregeling geldt:

- voor de periode van geplande ingangsdatum > tot en met 31 december >,
- welke periode uitwerken verlenging; kies één van de volgende opties > niet wordt verlengd. > met één jaar wordt verlengd tot en met 31 december >./ > met twee jaar wordt verlengd tot en met 31 december >.

Voor de uitwerking van deze regeling zie hierna onder de paragraaf 'Betalingen erfpacht'.

C. Betalingswijze overige bestemmingen

Voor de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is > is op grond van het grondprijsbeleid vooruitbetaling van de canon verplicht. De afkoopsom voor deze bestemmingen bedraagt € >,00 (zie financieel overzicht).

Voor de overige onder deze erfpachtvoorwaarden uit te geven bestemmingen, te weten >, kunt u uw keuze voor canonbetaling of afkoop van de canons in het bericht van acceptatie aangeven.

D. Betalingen erfpacht

Terzake van de uitgifte in erfpacht dient u aan de gemeente het volgende te betalen:

1. Canon / afkoopsom

   a. voor de koopwoningen c.a. (projectontwikkelaarsregeling):
   omdat de eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, kies één van de volgende opties; ① voor niet verlengde PO-regeling bent u op de ingangsdatum van de erfpachtrecht de canon over de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd. ② voor verlengde PO-regeling bent u:
   1° op de ingangsdatum van de erfpachtrechten de canon over de niet verlengde looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd en
   2° op 1 januari van ②❶ het opvolgende jaar de voor inflatie gecorrigeerde canon over het jaar van verlenging ②❷ de twee opvolgende jaren de voor inflatie gecorrigeerde canon over de periode van verlenging.

   b. op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) de afkoopsom voor de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is en

c. op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) voor de overige bestemmingen afhankelijk van uw keuze:
   1° de canon over de periode van de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) tot en met:
      - 31 december van het kalenderjaar waarin het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan, als de ingangsdatum ligt vóór 1 oktober van dat kalenderjaar, of
      - 31 december van het opvolgende kalenderjaar, als de ingangsdatum ligt tussen 1 oktober en 31 december van het kalenderjaar, waarin het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan,
   2° of de afkoopsom.

2. BTW

   Op het moment van de juridische levering of, als dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische verkrijging is BTW verschuldigd over het bedrag van de erfpachtgrondwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

3. Verrekening Waarborgsom

   Op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) zal de gemeente de ontvangen waarborgsom (zie paragraaf Waarborgsom) in mindering brengen op de verschuldigde canon(s)/afkoopsom en de BTW.

4. Verrekening te restitueren deel reserveringsvergoeding

   Als door u een reserveringsvergoeding is betaald, die de gemeente deels zal restitueren (zie paragraaf Reserveringsvergoeding), dan zal de gemeente het bedrag van de restitutie in mindering brengen op de verschuldigde canon(s)/afkoopsom en de BTW.

Het saldo van ① de canon(s)/afkoopsom, ② de BTW, ③ de te verrekenen waarborgsom en ④ het te restitueren deel van de reserveringsvergoeding is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en).. U dient dit saldo uiterlijk bij passering van de (eerste) erfpachtakte te voldoen, doch niet later dan één jaar na de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) als passering van de (eerste) erfpachtakte dan nog niet heeft plaatsgevonden.

5. Aanvullende canon / afkoopsom

   Voor zover de gemeente de erfpachtgrondwaarde / canon zal verhogen (zie paragraaf Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon en Afkoopsom), dan zal de erfpachter de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

6. 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 daarvan door u verschuldigd. U dient de belasting en andere lasten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum te voldoen.

7. 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.

E. Vervolgbetalingen erfpacht

Aansluitend op uw betalingen van de canon geldt voor de opvolgende erfpachtjaren het volgende:

1. canon:
   a. De gemeente Amsterdam zal afzien van de eerste inflatiecorrectie van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar.
   b. De erfpachter ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende jaarcanon een factuur van de gemeente Amsterdam voor de voor inflatie gecorrigeerde canon. Voor de betaling gelden daarbij de volgende 2 opties:
      1° betaling ineens vóór de op de canonfactuur opgenomen vervaldatum of
      2° betaling in termijnen als de erfpachter aan de gemeente een incassomachtiging heeft verstrekt. De incasso vindt dan plaats op de vervaldata, die op de canonfactuur zijn aangegeven.
   c. Voor zover na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog koopwoningen onverkocht zijn, zal de gemeente u de canons voor de opvolgende canontermijnen in rekening brengen. U dient deze jaarcanons overeenkomstig het hiervoor onder 1 gestelde te voldoen.

2. afkoop bij projectontwikkelaarsregeling:
   Als een eindgebruiker kiest voor afkoop, dan dient hij bij aktepassering, waarbij hij zijn erfpachtrecht verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam het verschil te betalen tussen
   a. de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde en
   b. een deel van de door de projectontwikkelaar betaalde canon. Dit deel wordt bepaald naar evenredigheid met het nog niet verstreken gedeelte van de canontermijn waarover de canon is voldaan.

   In formule:

$$\text{Betaling} = \text{Erfpachtgrw} - \frac{\text{Dagen}_{rest}}{\text{Einddatum} - \text{Begindatum}} \times \text{Canon}$$

   Hierin is:

   Betaling.....: de door de eindgebruiker aan de gemeente verschuldigde betaling bij afkoop
   Erfpachtgrw : de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde bij uitgifte
   Dagen_{rest}.....: het aantal kalenderdagen dat ten tijde van afkoop nog resteert van de canontermijn waarover de ontwikkelaar de canon heeft voldaan
   Einddatum...: de einddatum van de lopende canontermijn waarvoor de ontwikkelaar de canon heeft voldaan
   Begindatum.: de begindatum van de lopende canontermijn waarvoor de ontwikkelaar de canon heeft voldaan
   Canon.....: de door de ontwikkelaar over de periode tussen Einddatum en Begindatum aan de gemeente betaalde canon

   De gemeente zal de hiervoor bedoelde erfpachtgrondwaarde, de begin- en einddatum en de over die periode door de ontwikkelaar betaalde canon vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht. aanvullen bij verlengde projectontwikkelaarsregeling. Aan het begin van het eerste >en tweede verlengingsjaar van de projectontwikkelaarsregeling zal de gemeente een nieuw overzicht opstellen en

verspreiden voor de dan onverkochte woningen op basis van de dan aan u over het > eerste >, respectievelijk eerste en tweede > verlengingsjaar in rekening gebrachte canon.

De gemeente zal de uitvoering van de projectontwikkelaarsregeling aan de hand van het door de gemeente verstrekte financieel overzicht (zie bijlage) aan de projectnotaris opdragen. De daaraan verbonden kosten behoren tot de op de notariële akte vallende kosten als bedoeld in artikel 35 van de Algemene Bepalingen 2016 en komen voor uw rekening.
U dient de notaris te informeren, dat hij bij het passeren van de akte waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verwerft en te kennen geeft de canon af te willen kopen, de hiervoor bedoelde betaling te bepalen en dit bedrag aan de eindgebruiker in rekening te brengen, te innen en direct aan de gemeente over te maken.

U dient de notaris nu al te instrueren dat hij zijn eindafrekening aan de eindgebruiker uiterlijk één week na de juridische levering van het betreffende erfpachtrecht per e-mail verstuurt aan [redacted] @amsterdam.nl (zie hierna onder "Verplichtingen Projectontwikkelaar").

F. Verplichtingen projectontwikkelaar

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

Ter uitwerking van de in de bijzondere bepalingen opgenomen vloeroppervlakten voor het gehele project dienen per te vormen erfpachtrecht in de uitgifteakten te worden vastgelegd:

- het gebruiksoppervlak (m² go) per woning(en) en
- het bruto vloeroppervlak (m² bvo) van de overige bestemmingen.

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. In verband met voorgaande verplichtingen ten opzichte van de 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 juist te informeren, bent u verplicht om in de verkoopbrochures het hiervoor bedoelde, door de gemeente te verstrekken financieel overzicht op te nemen. In uw andere wervingsuitingen dient u voor een eenduidig referentiekader uit te gaan van de v.o.n.-prijs, waaronder wordt verstaan: de koop-/aanneemsom van het erfpachtrecht inclusief de afkoopsom van de canon, de belastingen en de kosten.

G. 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:

1. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
2. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment verleden erfpacht- en eventuele leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
   a. de tenaamstelling van de erfpachtrechten,
   b. de data van aktepassering en
   c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;

3. een afschrift van de bij de eerste vestiging van een erfpachtrecht aan de ontwikkelaar gegeven eindafrekening (readable pdf versie);
4. een afschrift van de aan de eindgebruiker gegeven eindafrekening indien deze op basis van de projectontwikkelaarsregeling voor afkoop van de canon heeft gekozen (readable pdf versie);
5. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment op naam van de eindgebruikers verleden erfpacht- en/of leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
   a. de door hem gemaakte keuze ten aanzien van het betalingsregime,
   b. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, wettelijke rente en BTW en
   c. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

H. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon En Afkoopsom

Hier eventuele projectspecifieke afspraken verwerken als de aanpassing van de erfpachtgrondwaarde van navolgende standaard afwijkt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een lumpsumafspraak, waar nog ruimte bestaat tussen het in de aanbieding aangehouden bouwprogramma en het maximale bouwprogramma waarvoor de lumpsum geldt.

De gemeente kan de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom per te vestigen erfpachtrecht aanpassen als hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding en het financieel overzicht. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze aanbieding. 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.

I. Gestanddoening Financiële Voorwaarden

De in deze aanbieding genoemde en in het financieel overzicht opgenomen erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom met het onderliggende canonpercentage zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en).

Als op die datum het/de erfpachtrecht(en) nog niet is/zijn gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht word(t)(en) te zijn ingegaan (economische verkrijging), dan kan de gemeente de bedragen aan het dan geldende grondprijspeil aanpassen. De gemeente zal de financiële voorwaarden niet aanpassen als aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is, dat het/de erfpachtrecht(en) niet is/zijn gevestigd of niet tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingegaan.

WAARBORGSOM

Onderdeel van deze aanbieding is een bericht van acceptatie. Nadat ik dit bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van u retour heb ontvangen, is de erfpachtovereenkomst onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring tot stand gekomen en ontvangt u een nota voor de waarborgsom. De waarborgsom is gelijk aan bij bouwenvelopovereenkomsten twee maal; anders één maal de canon. De waarborgsom strekt tot zekerheid van nakoming van deze erfpachtovereenkomst en tot reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en).

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de factuur. Bij eventueel latere betaling bent u wettelijke rente verschuldigd. De gemeente brengt de waarborgsom in mindering op het terzake van de uitgifte verschuldigde. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Als het/de erfpachtrecht(en) buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid niet gevestigd word(t)(en) en de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbindt, dan zal de waarborgsom aan de gemeente toekomen. De gemeente kan de waarborgsom echter geheel of gedeeltelijk teruggegeven, als daartoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding bestaat.

RESERVERINGSVERGOEDING

De gemeente reserveert het in erfpacht uit te geven perceel op uw naam gedurende de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum. Als het/de erfpachtrecht(en) dan niet is/zijn gevestigd of tussen partijen niet geacht word(t)(en) te zijn ingegaan, kan de reservering worden verlengd, mits tussen u en de gemeente overeenstemming wordt bereikt over ① de te betalen reserveringsvergoeding en ② de eventuele aanpassing van de erfpachtovereenkomst.

De verlenging van de reservering geldt dan voor de periode van één jaar, ingaande één maand na de geplande ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en). De hoogte van de reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende canon vermeerderd met de hierover verschuldigde BTW. De reserveringsvergoeding dient per jaar vooruit te worden betaald. Bij te late betaling bent u wettelijke rente verschuldigd.

Als het/de erfpachtrecht(en) ingaat/ingaan gedurende het jaar waarover de reserveringsvergoeding strekt, dan restitueert de gemeente de reserveringsvergoeding deels door verrekening met het voor deze uitgifte in totaal verschuldigde bedrag. De gemeente bepaalt het te restitueren volgens de formule:

$$\text{Restitutie} = \text{Res.V.} \times \frac{\text{Restant}}{365} \times (1 + \text{BTW})$$

Hierin is:

Restitutie : Het door verrekening te restitueren bedrag
Res.V.....: De voor een jaar betaalde reserveringsvergoeding (excl. BTW)
Restant... : Het aantal nog resterende kalenderdagen van het jaar waarover de betaalde reserveringsvergoeding strekt
BTW.....: Het BTW-percentage dat geldt ten tijde van de restitutie.

U bent geen reserveringsvergoeding verschuldigd als het/de erfpachtrecht(en) nog niet is/zijn gevestigd, dan wel niet tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingegaan en dit toerekenbaar is aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid. Voor zover verlenging van de reservering aan de orde mocht zijn, dan zal ik u hierover berichten.

Planwijzigingen En Start Bouw

Als het te realiseren bouwplan afwijkt van de gegevens in deze aanbieding, 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 ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) of, als dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het/de erfpachtrecht(en), alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

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 die opdracht 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 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 van deze integriteitsclausule.

3. De gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van de overeenkomst met de contractpartij op te schorten of de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de contractpartij te vergoeden, 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 overeenkomst niet 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 overeenkomst door de contractpartij mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.

4. Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid van deze integriteitsclausule 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 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 overeenkomst op basis van het derde lid van deze integriteitsclausule opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal de contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een

onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.

6. Contractpartij vrijwaart de gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van deze integriteitsclausule.

7. Als gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de contractpartij een in het eerste lid 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 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 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. Overdracht van het recht op levering van het/de erfpachtrecht(en)

   U bent 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 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 18 Algemene Bepalingen 2016.

2. Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst alleen opnemen als sprake is van meer dan één erfpachtrecht

   Overeenkomstig hetgeen bepaald is de paragraaf "Vormin appartementsrechte" en in de bestemmingsbepaling leidt deze erfpachtovereenkomst tot vestiging van een aantal erfpachtrechten. De erfpachtovereenkomst die door acceptatie van deze erfpachtaanbieding tot stand komt is evenwel één en ondeelbaar.

3. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

   Als de erfpachter niet voldoet aan de onder de bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 28 van de Algemene Bepalingen 2016 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het/de erfpachtrecht(en) niet is/zijn gevestigd:
   a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;

b. zolang van de onder 3a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondprijsbeleid geldende peil van de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage.

4. Uitgiftetekening

Uit de bij deze aanbieding behorende uitgiftetekening blijkt de ligging en de grenzen van het te bebouwen terrein. Op deze tekening zijn de hoekpunten van de grenzen met coördinaten benoemd. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) zal het terrein op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die meting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening en vormen op hun beurt de basis voor de vorming van het complexnummer en de op te stellen splitsingstekeningen.

Als u constateert dat de coördinaten van het door u te ontwikkelen bouwplan niet met de coördinaten van de uitgiftetekening overeen komen, dan dient u dat direct aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd te melden, teneinde in overleg te bepalen òf en onder welke voorwaarden de afwijking inpasbaar is.

5. Aktepassering

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte te passeren en wijst de gemeente deze notaris na overleg met u aan. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bericht van acceptatie in te vullen. Zonder mijn tegenbericht zal ik uw keuze overnemen. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) handelen alsof de erfpachtakte(n) reeds is/zijn ingeschreven in de openbare registers.

6. Plankosten / schade

Iedere partij zal zijn eigen kosten moeten dragen. Ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente, dan wel als het bestuur geen besluit tot uitgifte in erfpacht neemt conform deze aanbieding.

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

7. Bericht van acceptatie

Als u met deze aanbieding instemt, dan dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie te retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd binnen één maand na dagtekening van deze aanbieding. Ik verzoek u daarbij de op het bericht van acceptatie aangegeven stukken mee te sturen.

Als het ondertekende bericht van acceptatie binnen de termijn is ontvangen en u de (na acceptatie separaat aan u in rekening te brengen) waarborgsom heeft betaald, zal ik het bestuur voorstellen het perceel aan u in erfpacht uit te geven.

De gemeente doet deze aanbieding slechts gedurende de aangegeven periode van acceptatie van één maand gestand. Als het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van het perceel haar vrijheid van handelen.

De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, als u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert. Verder beschouwt de gemeente het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het terrein waarop het perceel betrekking heeft als een onvoorwaardelijke acceptatie van het bovenstaande.

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

Met vriendelijke groet,

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

Dit bericht van acceptatie geldt voor rechtspersonen en niet voor natuurlijke personen. Zo nodig vervangen door een ander model bericht van acceptatie.

Bericht van Acceptatie

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

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

- zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.
- voor wat betreft het tot huurwoningen en > bestemde erfpachtrecht van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken [5]
  - ❑ Indexcanon
  - ❑ Afkoop looptijd erfpacht
- de waarborgsom binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota te voldoen door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN NL96 INGB 0004 5000 62 van de gemeente Amsterdam.

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]
Belastingeenheid.....
adres belastingeenheid.....
.....

Plaats,.....
Dagtekening, ...

Handtekening(en) .....

(1) naam/namen ondergetekende(n) (kopie legitimatiebewijs/-bewijzen meezenden)
(2) naam rechtspersoon (recent uittreksel van de Kamer van Koophandel meezenden)
(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n)
(4) voor zover vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n)niet expliciet blijkt uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel grondslagen invullen en meezenden (statuten en als van toepassing volmacht) als
(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
(6) naam en adres Amsterdams notariskantoor
(7) naam en postadres belastingeenheid