~~Versie 18 april 2016~~
~~STANDAARD ERFPACHTAANBIEDING VAN APPARTEMENTSRECHTEN WONEN~~

~~Dit model geldt voor de uitgifte van appartementsrechten marktwonen.~~
~~[Indien koopwoningen: uitgeven in < 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].~~
~~Indien in de overeen te komen splitsingsstructuur sprake is van een hoofd- en ondersplitsing(en), dan dient de volledige tekst in deze aanbieding daarop te worden aangepast.~~
~~NB appartementsrechten parkeerplaatsen worden niet meer gekoppeld (aan een appartementsrecht wonen) uitgegeven in één erfpacht; gaat nu via de aanbiedingsplicht in de splitsingsakte.~~

~~Deze aanbieding bewerken met wijzigingen bijhouden en daarna voor een steekproefcontrole verzenden naar JZ (e-mailadres: 5.1,2,e @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.~~

~~Blauwe tekst betreft een werkinstructie voor de uitgever die zichtbaar is in de standaardaanbiedingen. De werkinstructie moet door de uitgever na het opstellen van een erfpachtaanbieding weer worden verwijderd.~~

~~Geachte heer / mevrouw >,~~

Deze erfpachtbevestiging wordt u aangeboden onder verwijzing naar en ter uitvoering van de Bouwenvelopovereenkomst (BEO) voor deze locatie. De erfpachtbevestiging maakt hier onlosmakelijk onderdeel van uit. Hierna worden in de erfpachtbevestiging dezelfde definities gehanteerd als in de BEO.

De onderhavige erfpachtbevestiging is nu nog een Model, omdat het nog niet compleet is voor wat betreft:
- de definitieve bestemmingen;
- aantallen en vloeroppervlakten;
- de functieverdeling per m² bvo;
- financiële gegevens;
- ingangsdatum erfpachtrecht;
- de splitsingsstructuur;
- en eventuele overige aanvullingen, uitsluitend indien de gemeente dit noodzakelijk acht voor de verwezenlijking van het door de gemeente geaccordeerde DO.

De ontbrekende gegevens dienen conform het bepaalde in de BEO uiterlijk bij toetsing van het DO door u te worden aangeleverd. De erfpachtbevestiging is definitief indien alle ontbrekende gegevens zijn ingevuld, zodat na gemeentelijke goedkeuring van het DO de gemeente u de definitieve erfpachtbevestiging kan aanbieden.

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

Let wel: uw opgaven mogen niet afwijken van de bestemmingen , aantallen en vloeroppervlakten zoals opgenomen in het Kavelpaspoort I van 6 september 2016 en de verdere in de BEO opgenomen uitgangspunten.

De aan u uit te geven onroerende zaak, die valt onder de voorwaarden opgenomen in de BEO (en in deze erfpachtbevestiging) betreft de te vormen appartementsrechten ~~Onder verwijzing naar < bied ik u hierbij in 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 appartementen A@@ < tot en met A@@ <. ~~Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten, ook aangeduid als "de onroerende zaak" en~~ Hhet te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen worden ook aangeduid als "het appartementencomplex". Het terrein is kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie E, nummer 8404 en is groot 9.890 m².

Deze erfpachtbevestiging komt van rechtswege te vervallen, indien en zodra de BEO eindigt, ongeacht de reden hiervan. 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 het Kavelpaspoort (I) is een indicatief vloeroppervlak aangegeven van minimaal 40.000 m² bvo , maximaal 51.000 m² bvo (bovengronds) met het volgende programma:
> wonen, maximaal 34.000 m² gbo/500 woningen, waarvan
- maximaal 30% bestemd is voor éénpersoonshuishoudens (maximaal 150 woningen);
- maximaal 30% bestemd is voor het sociale segment (maximaal 150 woningen);
- maximaal 20% van het sociale segment bestemd is voor grote gezinnen (maximaal 30 woningen);
- het overige bestemd is voor de vrije sector (maximaal 170 woningen).

> niet-wonen, maximaal 4.200 m² bvo detailhandel/horeca/leisure, waarvan minimaal 2.500 m² bvo leisure, behalve indien er leisure op de Meervaart locatie wordt gerealiseerd, dan worden deze m² bvo hier in mindering gebracht.

> parkeren, maximaal 15.000 m² bvo ondergebracht in een maximaal tweelaags verdiepte parkeergarage.

Let wel: de maximale oppervlakte van 51.000 m² bvo, zoals opgenomen in het Kavelpaspoort (I), mag niet worden overschreden.

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

Erfpachtbestemming: @@ >
Indexcanon: @@>,00
Grondwaarde (exclusief BTW): @@ >,00
Geplande ingangsdatum: @@ >

Door het ondertekenen van het bericht van instemming, dat onderdeel uitmaakt van de erfpachtbestemming stemt u in met de nadere invulling van de erfpachtbevestiging en is de erfpachtovereenkomst definitief. ~~Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen, zal.~~ Ik zal dan het bevoegde bestuur van de gemeente Amsterdam, hierna te noemen "het bestuur", deze erfpachtuigifte laten bekrachtigen. ~~voorstellen de onroerende zaak aan u in 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

~~[Let op: 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 complex tevens appartementsrechten bestemd voor <, die de gemeente aan < over zal dragen. Gezien de technische en juridische samenhang van het te realiseren appartementencomplex, dient u de voorbereiding, realisering etc. in overleg met de andere opdrachtgever(s) af te stemmen.

Dit onderdeel wordt in overleg met alle partijen na goedkeuring van het DO uitgewerkt.

Vorming Appartementsrechten

~~[Let op: Deze paragraaf moet afhankelijk van de situatie worden aangevuld indien op de ondergrond (gemeenschap) lasten, rechten of verplichtingen rusten, die op alle appartementsrechten drukken en daartoe in de splitsingsakte worden opgenomen. Dit kan onder andere gelden bij:~~

- ~~een voorrangsregeling met betrekking tot parkeerplaatsen, voor zover dit volgt uit het parkeerbeleid en niet door bijvoorbeeld een koppeling in één erfpachtrecht geregeld kan worden,~~
- ~~opstalrechten,~~
- ~~erfdienstbaarheden,~~
- ~~kwalitatieve verplichtingen,~~
- ~~gedoogrechten/-plichten uit andere aangrenzende erfpachtrechten of gemeentelijke percelen ten behoeve van voorzieningen als trekstangen, ankerstoelen en dergelijke en ten behoeve van damwanden, beschoeiingen of walmuren.~~

~~Als hiervoor in de map "uitzonderlijke bijzondere bepalingen en situaties" geen voorbeelden zijn opgenomen, dit uitwerken in overleg met JZ.]~~

Met u is de volgende splitsingsstructuur overeengekomen: ~~[dit in overleg met de ontwikkelaar uitwerken en daarin (hoofd- en onder)appartementsrechten doornummeren om deze in aanbieding te kunnen benoemen.]~~

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 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 rekening van u [en de andere opdrachtgever(s)].

Dit onderdeel wordt in overleg met alle partijen na goedkeuring van het DO uitgewerkt.

[~~Splitsingstekening(en) opslaan bij de BIG 5 in Docwerker].~~

~~[Indien appartementsrechten parkeerplaatsen worden uitgegeven: tekst aanbiedingsplicht opnemen in de bijzondere bepalingen. De aanbiedingsplicht wordt afhankelijk van o.a. de splitsingsstructuur en de vraag ten behoeve van wie de aanbiedingsplicht wordt opgenomen in de hoofd- dan wel ondersplitsingsakte opgenomen].~~

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') ~~[toevoegen indien de erfpachtaanbieding het vervolg / de bevestiging is van een contractuele relatie of precontractuele binding die nà 1 oktober 2014 tot stand is gekomen]~~ 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 2000 geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

In de Algemene Bepalingen 2000 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
   ~~[indien aanbieding in 4e kwartaal 2014]~~ ~~in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 bedraagt het canonpercentage bij uitgifte voor het vierde kwartaal 2014 2,33%;~~
   [~~indien aanbieding vanaf 1e kwartaal 2015]~~ 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 er een opstalrecht/opstalrechten gevestigd wordt/worden> 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 dit/deze opstalrecht(en) van toepassing is/zijn en de beperkingen die dit/deze opstalrecht(en) ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengen en;
         * de samenhang tussen het opstalrecht/de opstalrechten en de erfpacht met betrekking tot de boven het/de opstalrecht(en)/ 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/de opstalrechten en de erfpacht betrekking hebben; zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging an 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. 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;

   ~~[Let op: Deze bepaling moet afhankelijk van de situatie worden aangevuld indien:~~
   - ~~de ondergrond niet zonder meer, maar onder voorwaarden, geschikt is voor de bestemming (leeflaag en dergelijke),~~
   - ~~op de ondergrond 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),~~

- ~~de ondergrond deel uitmaakt van een waterkering. Op deze waterkering zijn de voorschriften van het Hoogheemraadschap van toepassing,~~
- ~~voor zover daarvoor in de map "uitzonderlijke bijzondere bepalingen en situaties" geen voorbeelden zijn opgenomen, dit uitwerken in overleg met JZ]~~

3.
3a. ~~[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; [indien meer erfpachtrechten gevormd worden] [Uitgever let op: in concept -akte is een verwijzing naar de financiële bijlage onvoldoende, notaris moet per erfpachtrecht uitschrijven wat er gevormd wordt, ivm de zakenrechtelijke werking]~~
~~De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling.~~

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

De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:

~~[indien uitgifte marktkoopwoningen] <~~
200 erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht meergezinswoning c.a. in de vrije sector van in totaal @@ < m² gbo; ~~en/of~~
~~[indien uitgifte koopwoningen die de eerste 15 jaar na eerste ingebruikneming verhuurd moeten worden] < één erfpachtrecht omvattende < appartementsrechten koopwoning c.a. van in totaal < m² gbo;~~
~~indien uitgifte markthuurwoningen]~~
één erfpachtrecht, omvattende 150 appartementsrechten meergezinswoning -c.a. in de vrije sector ten behoeve van éénpersoonshuishoudens van in totaal @@ m² gbo;

Commented [5.1.2.b]: Valt een berging onder c.a. of moet het apart benoemd worden?

één appartementsrecht, omvattende in totaal @@ m² bvo detailhandel; één appartementsrecht, omvattende in totaal @@ m² bvo horeca; één appartementsrecht, omvattende in totaal @@ m² leisure en @@ > appartementsrechten parkeerplaats (maximaal 15.000 m² bvo), ~~en/of >~~ of
@@ appartementsrechten van in totaal @@ m² bvo detailhandel; @@ appartementsrechten van in totaal @@ m² bvo horeca; @@ appartementsrechten van in totaal @@ m² leisure en @@ appartementsrechten parkeerplaats (maximaal 15.000 m² bvo);
en
één erfpachtrecht~~en~~, ~~elk~~ omvattende ~~één~~ 150 < appartementsrecht(en) sociale huurwoningen van in totaal @@ m² gbo , waarvan 30 stuks geschikt dienen te zijn voor grote gezinnen, verhuurd tegen een huurprijs tot de vastgestelde huurprijsliberalisatiegrens ~~parkeerplaats(en),~~;

~~en/of [overige bestemmingen [Uitgever let op: indien bv. Fietsenstalling,berging, centrale hal en brievenbussen onderdeel vormen van de gemeenschap in de splitsing: geen grondwaarde en niet als bestemming afzonderlijk noemen, als het zelfstandigheid heeft: wel een grondwaarde en als bestemming benoemen] voor ca. > m² bvo;~~

~~Let op: bovenstaande bestemming kopiëren en plakken in de slotbepaling 2, als je hier iets aanpast vergeet dan de slotbepaling 2 niet waar dezelfde tekst staat.~~

3b. de erfpachter is verplicht het/de erfpachtrecht(en) overeenkomstig de onder 3a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;
~~[In geval van voorgeschreven gebruik als huurwoning met toestemming tot verkoop op termijn bijzondere bepaling c. en d. opnemen]~~

3c. 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; vrijstelling van artikel 15 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 als bedoeld in artikel 15 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt voor dit gebruik verleend; ten overvloede zij vermeld dat ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving onverkort van kracht blijft;

3d. beëindiging van het onder c. bedoelde verplichte gebruik als huurwoning leidt, na afloop van de onder c. bedoelde termijn, niet tot herziening van de canon als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Bepalingen 2000;

3e. [~~indien van toepassing~~] aanbiedingsplicht bij vervreemding van parkeerplaatsen:
de rechthebbende (n) tot één of meer van de (onder) appartementsrechten genummerd A @@ tot en met A @@ omvattende een parkeerplaats, is bij een voorgenomen vervreemding (niet mede inhoudende vervreemding van één van de (onder)appartementsrecht(en) omvattende een woning in het appartement:

1. Aanbiedingsplicht 1

a. Indien een rechthebbende tot één of meer van de (onder)appartementsrechten genummerd A @@ t/m A @@ omvattende parkeerplaatsen, hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn (onder)appartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht die) (onder) appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in één van de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op @@ omvattende een woning, die in het complex geen parkeerplaats in erfpacht heeft.

b. Van deze verplichting wordt ontheffing verleend, indien en voor zover rechthebbende(n) tot het appartementsrecht parkeerplaats tevens het appartementsrecht woning in één transactie wenst te vervreemden aan dezelfde (rechts)persoon.

c. De Aanbieder biedt de (onder)appartementsrechten dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de vereniging van eigenaren. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs/ voorwaarden/ bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten.
Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten als bedoeld onder lid a, op een door haar te bepalen wijze.

d. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in één van de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op de @@ als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waaraan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbenden tot de appartementsrechten die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd: "Eerste Gegadigde(n)".

e. Indien er meerdere Eerste Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel

Commented [512b]: Aangezien nog niet bekend is hoe het precies geregeld gaat worden met de woningen in de vrije sector, heb ik deze tekst laten staan.

van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid d vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer.

f. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid d gestelde termijn dan wel de in lid e bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Eerste Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken.

g. Indien de toegewezen Eerste Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden.

2. Aanbiedingsplicht 2

a. Indien gehandeld is conform artikel 1 en het betreffende (onder)appartementsrecht aan geen enkele Eerste Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden na het aanbod als bedoeld onder artikel 1 lid f verplicht zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op de @@ omvattende een woning, die al wel een parkeerplaats in het complex in erfpacht hebben.

b. De Aanbieder biedt zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de hoofdvereniging, voor dezelfde koopprijs/voorwaarde/bepalingen als hij zijn (onder)appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c.
Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op de @@ als bedoeld onder lid a, op de wijze als hiervoor in artikel 1 lid c bedoeld.

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

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

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

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

3. Aanbiedingsplicht 3

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

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

4. Uitsluitingen

De in artikelen 1 tot en met 3 vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:

a. ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;

b. ingeval van vervreemding van een parkeerplaats die mede inhoudt de vervreemding van één van de (onder)appartementsrecht(en) omvattende een woning in het complex aan dezelfde (rechts)persoon;

3d. aanbiedingsplicht bij verhuur van parkeerplaatsen:

ten aanzien van de ~~erfpachten omvattende een~~ appartementsrechten parkeerplaats is de erfpachter bij de voorgenomen verhuur van een parkeerplaats verplicht de bij vervreemding geldende aanbiedingsvolgorde naar analogie overeenkomstig aan te houden, derhalve:

1° het in artikel <bij vestiging erfpacht invullen op basis van de splitsingsakte> van de splitsingsakte van appartementsrecht <idem> 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;

voorts dient de erfpachter bij verkoop c.q. verhuur van een woning gegadigden te wijzen op het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorwaarde

omtrent verkoop/verhuur. Op grond van het 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;

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

~~4b. de erfpachter is verplicht een gedeelte van deze onbebouwde terreingedeelten in te richten als parkeerplaats voor een auto;~~

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;

~~[Let op: De in bijzondere bepaling 7 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. Indien dergelijke overbouwingen binnen de stedenbouwkundige kaders (kavelregels) zijn toegestaan, moet in het besluit tot uitgifte een andere bijzondere bepaling worden opgenomen.]~~

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;

~~[Hier overige projectspecifieke bijzondere bepalingen vermelden]~~

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, danwel 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;

Commented [512b]: En als dat dan zo is, waar in het proces heeft de uitgever de tijd dat alternatief te regelen voor de erfpachter? Er moet dan hoogstwaarschijnlijk iets anders geregeld worden met een eigen voorwaardenpakket.

Nadere uitleg bijzondere bepalingen

Parkeren
3a. Het parkeren dient inpandig te worden opgelost , zowel voor bezoekers als voor bewoners; maximaal 15.000 m² bvo en maximaal 2-laags verdiept, inclusief de 153 inpandige parkeerplaatsen die gerealiseerd dienen te worden ter compensatie van het verdwijnen van maaiveldparkeren. De nieuwbouw moet minimaal voldoen aan de vastgestelde parkeerbalans CNW (februari 2013) en geldende parkeernormen, tenzij door nieuw beleid en onderzoek een nieuwe parkeerbalans kan worden vastgesteld.

Overbouwingen openbaar areaal
7. De in bijzondere bepaling 7. 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. Indien dergelijke overbouwingen binnen de stedenbouwkundige kaders (kavelregels) zijn toegestaan, zal in het besluit tot uitgifte een andere bijzondere bepaling worden opgenomen.

Deze bijzondere bepalingen zullen worden gewijzigd, danwel aangevuld met zodanige bijzondere bepalingen, uitsluitend indien de gemeente en de erfpachter dit gezamenlijk noodzakelijk achten in het kader van realisatie van het 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 worden gevestigd ten behoeve van nutsvoorzieningen en zullen de percelen in erfpacht 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 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 terrein, die aansluit op de programmatische en stedenbouwkundige kaders van het door u te ontwikkelen bouwplan. De ontgravingsdiepte bedraagt maximaal ~~[Verwijderen: In de terreinspecificatie wordt onder 3.B. (Milieuhygiënische staat) wordt 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 in een NAP-peilmaat)]~~ 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 aanbieding.

~~Onverminderd deze terreinspecificatie en het in aanvulling daarop in de bijzondere bepalingen gestelde geldt dat:~~
~~[Hier een specifieke opsomming vermelden, voor zover dat nog geen onderdeel is van de bijzondere erfpachtbepalingen.]~~

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 [tezamen met de andere opdrachtgever(s)] 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.

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 erfpachtaanbieding 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

~~[Hier projectspecifieke financiële gegevens vermelden]~~
~~[Indien grondwaarde moet worden toebedeeld zijn VON prijzen nodig; zie verdelingssheet in mapje "financieel" op de minisite]~~

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

A. Grondwaarde, canons en afkoopsom

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € @@>,00 (excl. BTW). Deze grondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen opgenomen bestemming(en)en oppervlakten. De Algemene Bepalingen 2000 bieden vier verschillende betalingsmogelijkheden. U kunt kiezen uit één van de onderstaande drie canontypen, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen verschuldigd is. Daarnaast kunt u kiezen voor afkoop van de canon (afkoopsom).

1. Indexcanon

De jaarlijks te indexeren canon bedraagt € @@<,00 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 € @@<,00 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 € @@<,00 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 € @@<,00.

B. Projectontwikkelaarsregeling [~~indien huurwoningen: deze tekst niet van toepassing en verwijderen~~]

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

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

De hiervoor opgenomen mogelijkheid -om na de ingangsdatum van de erfpachtrechten een nadere keuze te maken voor een betalingsregime- staat bekend als de "projectontwikkelaarsregeling". Deze regeling geldt voor de duur van 2 jaar.

~~[Verlenging van de projectontwikkelaarsregeling is uitsluitend aan de orde indien de complexiteit van de bouwopgave zodanig is, dat de realisering van het gebouw niet binnen een bouwtijd van circa 24 maanden mogelijk is. Afhankelijk van de bouwtijd kan de regeling tot maximaal 4 jaar verlengd worden. De projectontwikkelaarsregeling mag niet~~

~~voor andere omstandigheden worden verlengd, zoals een tegenvallende afzet. Bij verlenging de volgende tekst opnemen.]~~

~~Deze projectontwikkelaarsregeling geldt gewoonlijk voor de duur van 2 jaar, maar is op grond van de complexiteit van het project en de daarvoor benodigde bouwtijd verlengd tot > jaar. Voor de uitwerking van deze regeling zie hierna onder de paragraaf 'C. Betalingen erfpacht'.~~

Indien de eindgebruiker kiest voor één van de drie onder A. sub.1. tot en met 3. aangegeven wijzen van jaarlijkse canonbetaling, dan is het na de vestiging van het erfpachtrecht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak voor een andere wijze van canonbetaling te kiezen. Wel blijft het mogelijk de dan resterende canontermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop). Deze afkoopsom zal worden gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde. Indien de eindgebruiker kiest voor afkoop, dan is het na de vestiging van het erfpachtrecht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak alsnog voor jaarlijkse canonbetaling te kiezen en restitutie van de reeds betaalde canon over het nog resterende tijdvak te vragen.

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

C. Betalingen erfpacht

Vanaf de ingangsdatum van een erfpachtrecht 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, bent u tweemaal de jaarlijkse indexcanon verschuldigd [1].
   b. voor de overige bestemmingen: afhankelijk van uw keuze bent u de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom verschuldigd.
2. 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%).
3. Verrekening Waarborgsom

   Op de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal de ontvangen waarborgsom (zie paragraaf Waarborgsom) in mindering worden gebracht op de verschuldigde canon(s)/afkoopsom.

---

[1] ~~[Bij verlenging projectontwikkelaarsregeling deze voettekst handhaven en verder uitwerken. Anders deze voetnoot schrappen.]~~
~~Voor zover woningen bij aanvang van het <derde / derde respectievelijk vierde jaar nog onverkocht zijn, bent u bij aanvang van het <derde / derde respectievelijk vierde erfpachtjaar de volle, overeenkomstig artikel 7 geïndexeerde indexcanon over <dat erfpachtjaar / die erfpachtjaren verschuldigd. De bij aanvang van het <derde / derde respectievelijk vierde erfpachtjaar verschuldigde indexcanon dient binnen een betalingstermijn van 30 dagen na de factuurdatum te zijn voldaan.~~

Het saldo van de vorenstaande bedragen is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht en moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de (eerste) erfpachtakte, dan wel uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht indien passering van de (eerste) 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.

D. Vervolgbetalingen eindgebruiker bij projectontwikkelaarsregeling

Voor de eindgebruiker geldt aansluitend op uw betalingen van de indexcanon over de eerste twee erfpachtjaren bij de onderscheiden betalingsmogelijkheden, het volgende:

indexcanon:

a. De gemeente Amsterdam zal de indexering van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar niet achteraf bij de eindgebruiker in rekening brengen.
b. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de geïndexeerde canon.
c. De indexcanon voor het derde erfpachtjaar wordt vastgesteld op basis van de aanvangscanon en een aanpassingscoëfficiënt, die is samengesteld uit de over het eerste en tweede erfpachtjaar geldende aanpassingscoëfficiënten. Voor het vierde en opvolgende erfpachtjaren wordt de indexcanon overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 aangepast.

10 jaar vaste canon:

d. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam een bedrag te betalen. Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen de 10 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
e. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de 10 jaar vaste canon.
f. De eerste 10-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het tiende erfpachtjaar plaatsvinden.

25 jaar vaste canon

g. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam een bedrag te betalen. Dit bedrag is het verschil tussen de 25 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
h. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de 25 jaar vaste canon.
i. De 25-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het vijfentwintigste erfpachtjaar plaatsvinden.

afkoop:

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

De gemeente zal de bedragen van de bijbetalingen (10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon en afkoop) en de dagrente (afkoop) vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht. ~~[aanvullen bij verlengde projectontwikkelaarsregeling]~~ Aan het begin van het derde ~~<en vierde<~~ erfpachtjaar zal de gemeente een nieuw overzicht opstellen en verspreiden voor de dan onverkochte woningen op basis van de dan aan u over het derde <, respectievelijk derde en vierde< erfpachtjaar in rekening gebrachte indexcanon.

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 41 van de Algemene Bepalingen 2000 en komen voor uw rekening.

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

I. bij canon 10 of 25 jaar vast
   de hiervoor onder D. sub d. respectievelijk D. sub g. bedoelde bijbetaling
II. bij afkoop
   1° de hiervoor onder D. sub j. bedoelde bijbetaling,
   2° de hiervoor onder D. sub k. bedoelde rente (kalenderdag x dagrente) en
   3° de hiervoor onder D. sub l. bedoelde BTW over die rente;

deze bedragen int en direct aan de gemeente overmaakt.

De eindgebruiker zal voor deze betalingen achteraf een factuur van de gemeente Amsterdam ontvangen. In verband met een correcte facturering dient u de notaris nu al te instrueren dat hij zijn eindafrekening aan de eindgebruiker uiterlijk één week na de juridische levering van het betreffende erfpachtrecht per e-mail verstuurt aan 5.1.2,e @amsterdam.nl (zie ook onder][let op: indien geen projectontwikkelaarsregeling aanpassen:]E. Verplichtingen Projectontwikkelaar).

Voor zover woningen na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog onverkocht zijn, zullen de indexcanons voor de opvolgende canontermijnen op de gebruikelijke wijze aan u in rekening worden gebracht.

E. Verplichtingen projectontwikkelaar

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

Ter uitwerking van de in de bijzondere bepalingen opgenomen vloeroppervlakten (go/bvo) 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 gerechtigden (eindgebruikers) en de notaris(sen) bent u aansprakelijk voor de gevolgen, waaronder eventuele schade die de gemeente lijdt, welke voortvloeien uit het niet of onvolledig voldoen aan deze informatieplicht.

Om de eindgebruikers 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 een voor 50 jaar afgekocht erfpachtrecht inclusief belastingen en kosten.

F. 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 ter zake van hun keuze voor een 10 of 25 jaar vaste canon dan wel afkoop (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.

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 erfpachtaanbieding. 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 aanbieding 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 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. De bedragen kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan bij het opstellen van deze aanbieding is uitgegaan. De bedragen zullen echter 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.

Waarborgsom

Ten aanzien van de waarborgsom geldt het bepaalde in de BEO. ~~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 tot stand gekomen, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, en ontvangt u een nota voor de waarborgsom. De waarborgsom is gelijk aan de indexcanon. De waarborgsom strekt tot zekerheid van nakoming van deze erfpachtovereenkomst en tot reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht.~~

~~De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de factuur. Bij eventueel latere betaling bent u wettelijke rente verschuldigd. De waarborgsom wordt in mindering gebracht op de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.~~

~~Indien het erfpachtrecht niet gevestigd wordt, buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid en de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbindt, zal de waarborgsom aan de gemeente toekomen. Zij kan echter geheel of gedeeltelijk worden~~

~~teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.~~

Reserveringsvergoeding

Indien het erfpachtrecht één maand na de geplande ingangsdatum daarvan niet is gevestigd of tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan kan, indien daar tussen u en de gemeente overeenstemming over wordt bereikt, tot voortzetting van de reservering van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak worden gekomen. Hiervoor dient een reserveringsvergoeding te worden betaald. De reservering geldt dan voor de periode van één jaar, ingaande één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien van toepassing ontvangt u hierover nader bericht. De hoogte van de reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende indexcanon vermeerderd met de hierover verschuldigde BTW. De reserveringsvergoeding dient per jaar vooruit te worden betaald. Bij te late betaling bent u wettelijke rente verschuldigd.

Indien het erfpachtrecht ingaat gedurende het jaar waarover de reserveringsvergoeding strekt, dan wordt de reserveringsvergoeding deels gerestitueerd door verrekening met het voor deze uitgifte in totaal verschuldigde bedrag. Het te restitueren bedrag wordt bepaald volgens de formule:

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

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 indien het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan en dit aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.

Planwijzigingen En Start Bouw

Indien 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 datum van ingang van het erfpachtrecht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

Integriteitsclausule

Voor de gemeente is integriteit een belangrijk onderwerp. Onderstaande maakt deel uit van de erfpachtaanbieding. 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 overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;
   a. deelneming aan een criminele organisatie;
   b. omkoping;
   c. valsheid in geschrifte;
   d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
   e. misbruik van subsidie;
   f. heling;
   g. witwassen;
   h. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
   i. afpersing;
   j. bedreiging;
   k. oplichting;
   l. bedrog;
   m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
   n. diefstal;
   o. verduistering;
   p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
   q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
   r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
   s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
   t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
   u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
   v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
   w. voornemens zijn bij de uitvoering van de overeenkomst strafbare feiten te plegen;
   x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
   y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
   z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.
2. Gedurende de looptijd van de overeenkomst is de contractpartij verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.

3. De gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van de overeenkomst met de contractpartij op te schorten of de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de contractpartij te vergoeden, indien:
   - een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de contractpartij van toepassing zijn;
   - de contractpartij ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;
   - al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de overeenkomst door de contractpartij mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.
4. Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de contractpartij gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de contractpartij indien zij:
   - direct of indirect leiding geven aan de contractpartij;
   - bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over de contractpartij zeggenschap hebben;
   - aan de contractpartij vermogen verschaffen;
   - in een zakelijk samenwerkingsverband tot de contractpartij staan;
   - op de contractpartij anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.
5. Indien de gemeente de overeenkomst op basis van het derde lid van dit artikel opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal de contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.
6. Contractpartij vrijwaart de gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van dit artikel.
7. Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de contractpartij een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien contractpartij terzake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld, zal de contractpartij zulks onverwijld aan de gemeente melden.
8. Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft de gemeente de bevoegdheid om de contractpartij te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van de contractpartij nodig heeft, zal de contractpartij hier op eerste verzoek aan voldoen.
9. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractpartij om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling over te gaan, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

SLOTBEPALINGEN

1. Overdracht van het recht op levering van het erfpachtrecht

   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 29 Algemene Bepalingen 2000.

2. Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst

   De erfpachtovereenkomst die door acceptatie van deze erfpachtaanbieding tot stand komt is één en ondeelbaar. Overeenkomstig hetgeen bepaald is in de bestemmingsbepaling leidt deze erfpachtovereenkomst tot de volgende erfpachtrechten. [Uitgever: kies welke van toepassing zijn].
   [..] erfpachtrechten die elk één appartementsrecht omvatten en bestemd zijn tot koopwoning;
   [..] erfpachtrechten die elk één appartementsrecht omvatten en bestemd zijn tot parkeerplaats en,
   één erfpachtrecht, dat [..] appartementsrechten omvat en bestemd is tot [..] marktkoopwoningen met de verhuurverplichting van 15 jaar en [..] parkeerplaatsen;
   één erfpachtrecht, dat [..] appartementsrechten omvat en bestemd is tot markthuurwoningen en [..] parkeerplaatsen.

3. 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 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 grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

4. Aktepassering

   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 acceptatie 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.

5. Verevening

   Zoals aangegeven in het kavelpaspoort (I) mag de ontwikkelaar bij afname van meerdere

bouwenveloppen verevenen. Dit is uitsluitend mogelijk tot aan de indiening van het DO voor deze locatie.

Commented [5.1.2.b]: 5.1.2.b vind het nl. nogal vrijblijvend geformuleerd in het Kavelpaspoort.

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 indien het bestuur geen besluit tot uitgifte in erfpacht neemt conform deze aanbieding.~~

Indien het erfpachtrecht niet gevestigd wordt -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 instemming~~acceptatie~~

Indien u akkoord bent met deze erfpachtbestemming ~~aanbieding~~ dient u het ingevulde en ondertekende bericht van instemming ~~acceptatie~~ te retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd binnen één maand na dagtekening van deze aanbieding. Ik verzoek u daarbij een kopie van uw identiteitsbewijs en ~~[tenzij de erfpachtaanbieding aan een natuurlijk persoon is geadresseerd]~~ een uittreksel van de Kamer van Koophandel mee te sturen.

Het ~~Indien het~~ ondertekende bericht van instemming ~~acceptatie~~ dient binnen vier weken na ontvangst van de erfpachtbevestiging te zijn ~~de termijn is~~ ontvangen. ~~en de (na acceptatie separaat aan u in rekening te brengen) waarborgsom door u is betaald~~. Ik ~~,~~ zal ~~ik~~ dan het bestuur deze erfpachtbevestiging laten bekrachtigen. ~~voorstellen het appartementencomplex aan u in erfpacht uit te geven~~. Indien het ondertekende bericht van instemming ~~acceptatie~~ niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtbevestiging ~~aanbieding~~ en herneemt de gemeente ten aanzien van de onroerende zaak haar vrijheid van handelen.

Commented [5.1.2.b]: In de BEO wordt niet geregeld wat er gebeurd indien men de erfpachtbevestiging niet/niet op tijd accepteert, dus laat ik de tekst zoals in de standaard aangegeven staan.

De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, indien u het bericht van instemming ~~acceptatie~~ onder voorwaarden retourneert. Verder wordt het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het appartementencomplex door de gemeente beschouwd 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,

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

~~[Let op: Dit bericht van acceptatie geldt voor rechtspersonen en niet voor natuurlijke personen of corporaties. Zo nodig vervangen door een ander model bericht van acceptatie.]~~

Bericht van InstemmingAcceptatie

Terrein : SDK-locatie >
Dossiernr. : E >
Plannr. : >
Project : Centrum Nieuw-West >

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 ~~aanbieding.~~

~~Voor wat betreft de koopwoningen wordt 2x de indexcanon in rekening gebracht (projectontwikkelaarsregeling).~~

Commented [TM6]: Is anders afgesproken in het BEO

Voor wat betreft de huurwoningen en overige functies 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

---

(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

De waarborgsom zal binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota zijn voldaan door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN 5.1.2.e 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)

Naam Belastingeenheid.....

adres belastingeenheid.....

.....

Plaats : .....

Dagtekening : .....

Handtekening(en) :

---

(6) naam en adres notariskantoor
(7) naam en adres belastingeenheid