Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

(10)(2e)@rjbgroup.nl

Datum	23 februari 2018
Dossiernummer	E02196/00001
Ons kenmerk	2018-2806
Behandeld door	(10)(2e) Grond en Ontwikkeling, 020 0)(2 0)(2 10)(2e, erfpacht@amsterdam.nl
Bijlagen	Integriteitsclausule Financiële bijlagen Acceptatieformulier
Onderwerp	Aanbieding tot vooruitbetaling van de canon voor het lopende erfpachttijdvak

Geachte erfpachter,

Op 8 december 2017 hebben wij uw aanvraag tot afkoop verwerkt. De aanvraag betreft de vooruitbetaling tot het einde tijdvak van de halfjaarlijkse canonbetaling. Dat betekent dat u toekomstige canonbetalingen tot het einde van het tijdvak in één bedrag vooruitbetaalt. In deze brief krijgt u onze aanbieding van de vooruitbetaling. Ook leest u welke voorwaarden daarbij horen en welke stappen u verder moet nemen.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding:	Apollolaan 0)(2
Kadastrale aanduiding:	ASD Z (10)(2e), ASD Z (10)(2e) ASD Z (10)(2e)
Dossiernummer:	E02196/00001
Algemene Bepalingen:	AB1955
Tijdvak:	1 augustus 1960 t/m 31 juli 2035

Einddatum tijdvak

U kunt de canon vooruitbetalen voor de rest van het erfpachttijdvak. In uw geval betaalt u de canon tot en met 31 juli 2035.

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

Overgangsperiode afkoopbeleid
Deze aanbieding is gemaakt in de periode tussen 1 oktober 2017 en 1 maart 2018. In deze vijf maanden berekent de gemeente afkoopsommen volgens het oude en volgens het nieuwe beleid. Beide bedragen staan in deze brief vermeld. Het laagste bedrag wordt u aangeboden.

Voorwaarden

1. Afkoopsom
De vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) volgens het oude beleid voor de periode 1 augustus 2018 tot en met 31 juli 2035 is **€** (10)(2e) **,-**.
Volgens het nieuwe beleid is de afkoopsom **€** (10)(2b) **,-**. In de financiële bijlagen kunt u lezen hoe wij deze bedragen berekend hebben.
67
2. Notariële verklaring
Bij een vooruitbetaling van de canon moet de notaris een verklaring opmaken. De gemeente vergoedt voor 50% tot een maximum van (10)(2e) (inclusief BTW) de notariskosten. De overige kosten betaalt u zelf. U kiest de notaris die de verklaring opmaakt. De tarieven voor een notariële verklaring verschillen per notariskantoor. U kunt bij verschillende notariskantoren naar de tarieven informeren.

Geen wijziging algemene en bijzondere bepalingen
Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. Deze algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen blijven ook na de afkoop op uw erfpachtrecht van toepassing. De algemene bepalingen kunt u vinden op www.amsterdam.nl/erfpacht. De bijzondere bepalingen kunt u vinden in uw notariële erfpachtakte.

Integriteitsclausule
Op deze aanbieding (overeenkomst) is de integriteitsclausule van de gemeente van toepassing. De integriteitsclausule wordt als bijlage aan deze aanbieding gehecht en maakt onderdeel uit van deze aanbieding. Als u de aanbieding accepteert, accepteert u ook de integriteitsclausule.

Hoe lang is deze aanbieding geldig?
Deze aanbieding is geldig tot 23 april 2018. Na deze datum vervalt de aanbieding. Mocht u daarna toch een nieuwe aanbieding wensen te ontvangen, dan kunt u hiervoor een nieuwe aanvraag indienen. Op deze aanvraag zijn dan de op dat moment geldende (financiële) voorwaarden van toepassing.

Wat moet u nu doen?
- U vult het acceptatieformulier volledig in als u akkoord gaat met ons aanbod. Stuurt u dit **binnen de geldigheidstermijn** van de aanbieding naar ons terug. Vergeet niet het formulier te ondertekenen en de notaris van uw keuze in te vullen.
- U maakt het bedrag van de afkoopsom over op rekeningnummer NL96INGB0004500062 van de Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling. Vergeet niet uw dossiernummer te vermelden. Dit dossiernummer is te vinden op de eerste pagina van deze aanbieding.

Betaal de vooruitbetaling vóór 1 augustus 2018. Bij betaling na de vervaldatum brengt de gemeente rente in rekening. De hoogte van de rente is afhankelijk van welke Algemene Bepalingen er op uw erfpachtrecht van toepassing zijn. Erfpachtrechten met de Algemene Bepalingen 1985, 1994 of 2000 krijgen de wettelijke rente in rekening tot aan de dag dat de afkoopsom is betaald. Het actuele rentepercentage vindt u op de volgende website: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/armoede-en-schulden/vraag-en-antwoord/hoogte-wettelijke-rente .
Erfpachtrechten anders dan hierboven genoemd krijgen een bedrag aan vaste rente voor elke dag tot aan de dag dat de afkoopsom is betaald (de dagrente). Op jaarbasis is deze vaste rente 6%.

- De notaris van uw keuze maakt daarna de notariële akte op en neemt contact met u op.

Deze aanbieding wordt gedaan onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders haar bestuurlijke goedkeuring daarvoor verleent. Dit betekent dat door uw onvoorwaardelijke acceptatie al wel de overeenkomst tussen u en de gemeente tot stand komt, maar nog geen werking heeft. Pas na een daartoe strekkend goedkeurend besluit van het college van B&W treedt de overeenkomst tussen u en de gemeente in werking.
Zodra wij het ondertekende acceptatieformulier van u hebben ontvangen, vragen wij het college van burgemeester en wethouders om bestuurlijke goedkeuring voor de vooruitbetaling van de canon. Met het nemen van dit besluit zal de overeenkomst in werking treden. Het gemeentelijke besluit sturen wij naar de notaris van uw keuze, die vervolgens de notariële verklaring opmaakt. U tekent de akte bij de notaris of u geeft een volmacht af. De notaris informeert u daarover.

Wanneer u niet binnen zes maanden nadat door het college van burgemeester en wethouders het besluit is genomen, de afkoopsom betaalt en meewerkt aan het tekenen van de akte kan de gemeente de overeenkomst ontbinden.
Als u niet akkoord gaat met dit aanbod, dan hoeft u niets te doen. U blijft dan canon betalen in halfjaarlijkse termijnen.

Heeft u nog vragen?
De behandelaar van uw afkoop is telefonisch en per e-mail bereikbaar voor uw vragen. De contactgegevens vindt u op de eerste bladzijde van deze aanbieding. Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,



Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Meer informatie
Informatie over erfpacht in Amsterdam en de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

INTEGRITEITSCLAUSULE

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

- Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

- Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
  a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
  b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;
  c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

- Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
  - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
  - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
  - over erfpachter zeggenschap hebben;
  - aan erfpachter vermogen verschaffen;
  - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
  - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;

- Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

- De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

- Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
- Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
- De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.
- De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.
- De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
  - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
  - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
  - Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
  - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
  - Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
  - Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
  - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten

verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

- Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.
- Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete 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.
- Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

Financiële bijlage bij de berekening volgens het oude beleid

Berekening vooruitbetaling canon
De vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) bestaat uit de contante waarde van alle nog resterende canonbetalingen tot het einde van het tijdvak. De contante waarde betekent dat alle toekomstige canonbetalingen voor het lopende tijdvak bij elkaar worden opgeteld, verminderd met een rentekorting omdat u eerder betaalt. Met de volgende formule wordt de vooruitbetaling berekend:

Afkoopsom = actueel canonpercentage X schaduwgrondwaarde X afkoopfactor

De gemeente heeft in 2000 voor deze methode gekozen, omdat er veel verschillende canonsoorten zijn die verschillend worden geïndexeerd. Daarom gebruiken wij voor de bepaling van de vooruitbetaling van de canon een 'schaduwcanon': schaduwgrondwaarde x canonpercentage, zodat iedere canon op dezelfde manier wordt herleid naar een afkoopcanon. De vooruitbetaling van de canon wordt voor ieder erfpachtrecht op dezelfde manier bepaald, ongeacht de manier van canonindexering.

Begrippen

Schaduwgrondwaarde:
De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij begin tijdvak, aangepast aan de inflatie min 1%, berekend vanaf het moment van begin tijdvak. De nieuwe canon wordt vastgesteld door het actuele canonpercentage te vermenigvuldigen met de schaduwgrondwaarde.

Afkoopfactor
De afkoopfactor is het getal waarmee de canon vermenigvuldigd moet worden om de vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) te krijgen. De hoogte van de afkoopfactor is afhankelijk van het rentepercentage dat voor de afkoopberekening wordt gebruikt en de lengte van het nog resterende tijdvak. Met de afkoopfactor wordt de canon contant gemaakt voor het aantal jaren waarvoor wordt afgekocht. Het rentepercentage (afkooppercentage) voor de afkoopberekening wordt, net zoals de canonpercentages, elk kwartaal vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Het actuele canonpercentage
Het canonpercentage voor afkoopberekeningen wordt door de gemeente gebruikt om vanuit de grondwaarde de jaarlijks verschuldigde canon te berekenen. De canon wordt vervolgens met de afkoopfactor contant gemaakt tot een afkoopsom. De actuele percentages vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Financiële bijlage bij de berekening volgens het nieuwe beleid

Berekening vooruitbetaling canon
De vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) bestaat uit de contante waarde van alle nog resterende canonbetalingen tot het einde van het tijdvak. De contante waarde betekent, dat alle toekomstige canonbetalingen voor het lopende tijdvak bij elkaar worden opgeteld, verminderd met een rentekorting omdat u eerder betaalt.

Wanneer u een *eeuwigdurend erfpachtrecht* onder de AB2016 heeft, wordt de afkoop berekend met de formule:

Vooruitbetaling van de canon = huidige canon / actueel canonpercentage
Hierbij kan de afkoopsom niet lager uitvallen, dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht destijds is uitgegeven.

Wanneer u een *voortdurend erfpachtrecht* heeft, waarin de canon vastligt tot het einde van het tijdvak, wordt de vooruitbetaling berekend met de formule:

Vooruitbetaling van de canon = huidige canon x afkoopfactor
De afkoopfactor is het getal waarmee de canon vermenigvuldigd wordt om de vooruitbetaling van de canon te krijgen. De hoogte van de afkoopfactor is afhankelijk van het rentepercentage dat voor de afkoopberekening wordt gebruikt en de lengte van het nog resterende tijdvak. Met de afkoopfactor wordt de canon contant gemaakt voor het aantal jaren waarvoor wordt afgekocht. Het rentepercentage voor de afkoopberekening wordt bepaald door de gemeentelijke discontovoet en door de verwachte toekomstige indexering van uw canon geldt. Deze percentages worden, net zoals de canonpercentages, ieder jaar vastgesteld door de gemeente.

Alleen bij erfpachtrechten onder de AB2000 met een 10-jaar vaste canon of een 25-jaar vaste canon, rekent de gemeente op een afwijkende manier. Dit komt omdat de huidige canon voor die erfpachtrechten weinig zegt over de hoogte van de toekomstige canon, vanwege de 10-jaarlijkse dan wel 25-jaarlijkse canonaanpassing.

Wanneer uw erfpachtrecht is overgestapt naar de AB2016, maar nog wel de huidige betaalwijze heeft tot de einddatum van uw oude tijdvak, wordt de afkoopsom berekend door de optelsom van de afkoopsom van de canon die u tot die datum betaalt, en van de eeuwigdurende canon die u vanaf die datum betaalt. Stel, uw oude canon loopt nog tot 2045, en vanaf 2045 gaat de nieuwe, eeuwigdurende canon in. De formule wordt dan:
Vooruitbetaling van de canon = huidige canon x afkoopfactor (nu tot 2045) + toekomstige canon x afkoopfactor (vanaf 2045)

De actuele percentages voor het canonpercentage en het afkooppercentage vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Retouradres:
Gemeente Amsterdam
Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v. [redacted]
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM
erfpacht@amsterdam.nl

ACCEPTATIEFORMULIER
Vooruitbetaling van de canon voor het lopende erfpachttijdvak

---

Verklaring

Ondergetekende(n): _____

_____

geboren op: _____

te: _____

woonachtig te: _____

telefoonnummer: _____

e-mailadres: _____

verklaart/verklaren in zijn/haar/hun hoedanigheid van erfpachter(s) / bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter* van het hieronder omschreven erfpachtrecht:

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding:	Apollolaan [redacted]
Kadastrale aanduiding:	ASD Z [redacted], ASD Z [redacted] ASD Z [redacted]
Dossiernummer:	E02196/00001
Algemene Bepalingen:	AB1955
Tijdvak:	1 augustus 1960 t/m 31 juli 2035

akkoord te gaan met de aanbieding van 23 februari 2018 inclusief de integriteitsclausule, met kenmerk 2018-2806, te kiezen voor de laagste afkoopsom en te zullen voldoen aan alle daarin gestelde voorwaarden.

	Erfpachtgegevens
Afkoopsom	**: € [redacted],-.**
Periode afkoop	: van 1 augustus 2018 tot en met 31 juli 2035
Vervaldatum	: 1 augustus 2018

Keuze notaris

Het volgende notariskantoor zal worden gevraagd de notariële verklaring voor de vooruitbetaling van de canon op te maken:

Notariskantoor : _____

Adres : _____

Vestigingsplaats : _____

Ondertekening

Aldus verklarende op: _____ te : _____
(datum) **(plaats)**

Handtekening(en):

_____

Let u ook op:

- **Alleen de erfpachter of een door de erfpachter gevolmachtigd persoon kan dit acceptatieformulier ondertekenen. Stuurt u een volmacht mee als dit op u van toepassing is. U kunt zelf een volmacht opstellen of de notaris vragen dat te doen.**
- **Is sprake van meerdere erfpachters of meerdere bevoegde personen? Dan moeten zij allemaal dit acceptatieformulier ondertekenen.**
- **Vergeet niet een kopie van uw legitimatiebewijs toe te voegen. Wij vernietigen overigens de kopie nadat wij uw gegevens gecontroleerd hebben.**