

Blok 11 Centrumeiland

Erfpacht aanbieding

2017

19 mei 2017

Planning

- **19 mei 2017** erfpachtaanbieding: 4 weken bedenktijd
- **19 juni 2017** uiterste datum bericht van acceptatie binnen bij de gemeente (daarna 3 dagen bedenktijd).
- **23 juni 2017** afname is definitief:
- **Tussen datum acceptatie en uiterlijk 6 weken vóór**

19 december 2018: voorbereiding bouwplan, privaatrechtelijke toets en omgevingsvergunning

- **19 december 2018**: omgevingsvergunning moet verleend zijn.
- Uiterlijk 1 februari 2019 ingangsdatum erfpachtrecht gevolgd door aktepassering bij notaris.
- **20 juni 2020**: uiterlijke datum dat bouw gereed moet zijn.

ERFPACHTOVEREENKOMST
Algemene Bepalingen

De **Algemene Bepalingen 2016** zijn van toepassing op uw erfpachtcontract.

- De zelfbouwkavels worden in erfpacht uitgegeven. Erfpacht betekent dat u het eeuwigdurende **gebruiksrecht van de grond** verkrijgt.
- De **gemeente juridisch eigenaar blijft** van de grond
- Voor het gebruiksrecht vraagt de gemeente een jaarlijkse vergoeding (canon) aan u.

Bestemmingen

- Voor kavel 11-02 tot 11-07 geldt:
- De bestemming is woon- werkruimte. Werkruimte tot 50%
- Maximaal 260 m² bruto vloeroppervlak (bvo) voor 11-02 t/m 11-06
- Maximaal 300 m² (bvo) voor 11-07
- Parkeerplaats realiseren is niet verplicht. Realisatie auto en fietsparkeren in de bebouwing

Verkoopregulering en zelfbewoning

- binnen 4½ jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht is het niet toegestaan om:
- a) over te dragen aan een ander
- b) verzwaren met een beperkt recht anders dan hypotheek

U moet zich als bewoner op het betreffende adres inschrijven in het bevolkingsregister

Verkoopregulering en zelfbewoning

- Ontheffing kan worden verleend bij:
- A. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;

- B. schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders ingeval van:
  1) echtscheiding
  2) overlijden
  3) verandering van werk met reistijd langer dan 1 uur

Voltooiing bebouwing

- bebouwing van het perceel te voltooien voor **20 juni 2020 (3 jr. na acceptatie)**

- **Boete bij niet tijdige voltooiing:**
- € 10.000,00 voor elke kalendermaand
- een maximum van € 120.000,00

wko

- De gemeente Amsterdam streeft naar de aanleg van een WKO-systeem op Centrumeiland dat voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland.
- Indien nodig worden de bijzondere bepalingen in het besluit tot uitgifte aangepast aan mogelijk opstalrechten of erfdienstbaarheden voor de installaties.

Privaatrechtelijke toets en vergunning

- 1 januari 2018 wordt het Uitwerkingsplan vastgesteld
- Uw vergunning aanvraag kan daarna pas worden ingediend en behandeld
- Hiervóór moet u uw DO laten toetsen aan de kavelregels door middel van een privaatrechtelijke toets.

- Voor **19 december 2018** moet de vergunning onherroepelijk zijn verleend

- Uiterlijk op 1 februari 2019 ingangsdatum erfpachtrecht

Financiële gegevens

De vergoeding voor een recht van erfpacht heet "**canon**".
Wordt berekend op basis van:

- 1) een **grondwaarde** en
- 2) een **canonpercentage (2,39%)**

- De canon dient vanaf de ingangsdatum ieder jaar betaald te worden en kan in aftrek genomen worden op de Inkomstenbelasting.

Financiële gegevens

Jaarlijkse indexering canon

De gemeente past de canon jaarlijks op 1 januari aan de inflatie aan.

Afkoopsom

De afkoopsom bij uitgifte is gelijk aan de grondwaarde bij uitgifte.

De canon wordt bij vooruitbetaling eeuwigdurend voldaan tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016).

Vaste grondwaarde of risicodelingsregeling

Bij acceptatie van de erfpachtaanbieding kunt u kiezen voor een **vaste of een variabele grondwaarde**.

- **een vaste grondwaarde:** in dit geval geldt de in de aanbieding opgenomen grondwaarde. Deze grondwaarde is vast voor de gehele periode tot en met de vestiging van de erfpacht.

- **een variabele grondwaarde** (risicodelingsregeling): in dit geval stelt de gemeente de grondwaarde bij het besluit tot uitgifte vast op basis van de ontwikkeling van de koopsommen voor de bestaande bouw. De grondwaarde kan dus stijgen of dalen ten opzichte van de grondwaarde in de aanbieding. In dat geval wordt het verschil in grondwaarde gedeeld tussen gemeente en erfpachter. In de erfpachtaanbieding is hierover verdere informatie te vinden.

BTW

- De gemeente levert de kavel bouwrijp aan u.
- - De grond wordt geschikt voor de bestemming (woon-werkruimte) geleverd
- U bent BTW verschuldigd, 21% over de totale grondwaarde.
- BTW moet uiterlijk op de datum van de juridische levering te zijn voldaan door:
  - 1) betaling aan de gemeente; of
  - 2)middels overboeking op de derdengeldenrekening van de notaris voor aktepassering.
- De BTW is fiscaal niet aftrekbaar voor natuurlijke personen.

Bericht van Acceptatie

Op het formulier geeft u aan:

- ten aanzien van de grondwaarde te kiezen voor:
  - Een vaste grondwaarde (zijnde de kavelprijs die geldt bij inschrijving)
  - Een niet vaste grondwaarde volgens de risicodelingsregeling, met als basis de kavelprijs ten tijde van de inschrijving);

- van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken van:
  - Indexcanon
  - Vooruitbetaling eeuwigdurend (afkoopsom)

- akkoord te gaan met de betaling van restant waarborgsom
- Geef een notariskeuze door.

Vragen?

