(4)

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Stichting de Alliantie
t.a.v. de directie
Jan van der Heijdenstraat 36
1221 EJ Hilversum

Datum: 28-01-2020 Projectnaam: Kavel B2 Cityplot
Ons kenmerk: 2020-162
Dossiernummer E15823/1 Plannummer: 52670
Behandeld door [redacted]

Bijlagen Tekening nummer 2015-601 van 19-02-2018 , Tekening nummer 2017-118 van 25-04-2018, Tekening nummer T1900547 van 05-12-2019, Financieel overzicht van 18-12-2019, Grondwaardeverdeling van 24-06-2019, Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam, Nadere informatie bij uitgifte.

Onderwerp Aanbieding tot 1) beëindiging van de erfpachtrechten E59/48 2) erfpachtuitgifte onder de AB2000 van door de gemeente gevormde appartementsrechten gelegen aan de Distelweg 279 tot en met 309 (oneven) te Amsterdam.

Geachte directie,

De Alliantie is erfpachter van een aantal erfpachtrechten aan de Distelweg te Amsterdam. Met u zijn gesprekken gevoerd over de transformatie van voornoemde erfpachtrechten, hetgeen heeft geresulteerd in de Samenwerkingsovereenkomst tussen de Alliantie en de Gemeente van 28 maart 2018, ondertekend op 4 april 2018 (hierna: 'de SOK'). De SOK bepaalt onder andere dat de percelen waarop de huidige aan u toebehorende erfpachtrechten zijn gevestigd, na herverkaveling, opnieuw aan u in erfpacht worden aangeboden. Daarbij zal de bestemming van de erfpachtrechten conform uw verzoek en binnen de kaders van het actuele gemeentelijke gronduitgiftebeleid en de geldende publiekrechtelijke regelgeving worden aangepast. Door het doen van deze aanbieding geeft de gemeente uitvoering aan de tussen partijen tot stand gekomen SOK.
Onder verwijzing naar de SOK en de aanbieding tot Samenvoeging en Splitsing d.d. 30 april 2018 met kenmerk 2017-3450 (dossier E 59/3) doe ik u hierbij toekomen de aanbieding tot 1.) Beëindiging van het erfpachtrecht E59/48 en 2.) Uitgifte in erfpacht van door de gemeente gevormde appartementsrechten. Alvorens opnieuw tot uitgifte van het perceel over te gaan, zal het perceel B2 door de gemeente worden gesplitst in appartementsrechten conform de door u aangeleverde splitsingsstructuur.

Deze te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer T1900547 met enkele lijnarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen A-1 tot en met A-16, bied ik u hierbij in erfpacht aan. Het perceel is gelegen aan het Tolhuiskanaal te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam , sectie K, nummer 10573, groot ongeveer 439 m2. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als "de onroerende zaak" en het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen ook aangeduid als "het appartementencomplex".

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.

Kavel B2 Cityplot
Dossiernummer: E15823/1

<u>Appartementen A1 en A2</u>
Erfpachtbestemming: 2 erfpachtrechten, met appartementsnummer A1 en A2, die elk omvatten één appartementsrecht bestemd tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector inclusief een werkruimte, in totaal groot 291 m² GO (409 m² BVO) waarvan 198 m² bvo gebruikt dient te worden als werkruimte met gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, leisure, kantoor- en bedrijfsruimte.
Indexcanon: € 1.782,-
Grondwaarde (exclusief BTW): € 59.354,-

<u>Appartementen A3 t/m A16</u>
Erfpachtbestemming: 14 erfpachtrechten, met appartementsnummer A3 t/m A16, die elk omvatten één appartementsrecht bestemd tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector, in totaal groot 1.121 m² GO (1.565 m² BVO) Indexcanon: € 8.164,-
Grondwaarde (exclusief BTW): € 272.043,-

Geplande ingangsdatum alle erfpachtrechten: 16 februari 2020

Er bevindt zich op de begane grond een fietsenstalling van 52 m² bvo, geschikt voor 60 fietsen.

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen, zal ik het bevoegde bestuur van de gemeente Amsterdam, hierna te noemen "het bestuur", voorstellen akkoord te gaan met de beëindiging van het erfpachtrecht E 59/48 de splitsing in appartementsrechten en de onroerende zaak aan u in erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot beëindiging, appartementensplitsing en uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het bestuur.

<u>BEEINDIGING EN UITGIFTE</u>
Met acceptatie van de aanbieding tot Samenvoeging en Splitsing d.d. 30 april 2018 met kenmerk 2017-3450 zijn de gemeente en De Alliantie overeengekomen de bestaande erfpachtrechten samen te voegen tot één erfpachtrecht waar de Algemene Bepalingen 2000 (AB2000) op van toepassing zijn en dit erfpachtrecht vervolgens te splitsen in 51 erfpachtrechten.

Beëindiging erfpachtrechten E59/48
Het erfpachtrecht E59/48 (op tekening nummer 2017-118 d.d. 25-04-2018 aangegeven met "B2") wordt beëindigd per datum aktepassering. De afstand doening zal direct worden gevolgd door de splitsing in appartementsrechten en vervolgens door de uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten, zoals hierna uitgewerkt.

De afstand van het recht vindt uitdrukkelijk plaats om niet, dit betekent dat erfpachter afstand doet van elk recht tot vergoeding van schade of kosten die het gevolg zijn van deze beëindiging, daaronder uitdrukkelijk verstaan afstand van een eventuele aanspraak op een vergoeding van de waarde van het recht of de opstallen zoals opgenomen in toepasselijke (bijzondere of algemene) voorwaarden en zoals neergelegd in titel 7 van Boek 5 BW.

U betaalde voor het erfpachtrecht E59/48 uw canon op 1 januari en 1 juli (vervaldata). Als u al canon heeft betaald, die vanwege de beëindiging van erfpachtrecht E59/48 achteraf onverschuldigd is, dan wordt die teveel betaalde canon aan u terugbetaald.
U bent met de gemeente overeengekomen dat bij (her)uitgifte géén afkoopsom wordt gerestitueerd in verband met vroegtijdige beëindiging van een erfpachtrecht (zie artikel 13.5 van de SOK). Voor de financiële gegevens van het te beëindigen recht verwijs ik naar de aanbieding tot Samenvoeging en Splitsing d.d. 30 april 2018 met kenmerk 2017-3450.

UITGIFTE

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsingsstructuur overeengekomen:

Appartementen	Bestemming
A1 en A2	Meergezinskoopwoningen c.a. incl.een werkruimte.
A3 t/m A16	Meergezinskoopwoningen c.a.

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

MANDELIG BINNENTERREIN

Deze aanbieding hangt samen met de aanbieding van het erfpachtrecht bestemd tot binnenterrein welk terrein zal moeten worden bestemd tot mandeligheid (mandelige zaak). De erfpachter is van de inhoud van deze aanbieding op de hoogte.

Het erfpachtrecht ziet op het binnenterrein op tekening d.d. 19-02-2018 met nummer 2016-601 met enkele lijnarcering aangegeven. Het appartementencomplex B2 ligt binnen de begrenzing van mandeligheid B alsmede de kavels B1, B3, B4,B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 , B14, B15, B16, B17, B18 , B19, B20, B21 en B22.

Het mandelig binnenterrein is bestemd tot gemeenschappelijke ontsluitingsweg en groenvoorziening ten behoeve van de (aan)liggende kavels en dient overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt. Dit, voor gemeenschappelijk gebruik bestemde binnenterrein dient ten behoeve van onderhavige kavel B2 alsmede voor de overige omringende kavels B1, B3, B4,B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 , B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21 en B22 en dient te worden bestemd tot mandeligheid als bedoeld in artikel 60 en verder van boek 5 BW. De erfpachter van onderhavige kavel is alsdan op grond van de wet verplicht deelgenoot in de mandeligheid. Het aandeel in de mandeligheid is slechts overdraagbaar tezamen met de overdracht van de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid mede is gevestigd of –indien de erfpacht op een kavel in appartementsrechten is gesplitst– samen met de overdracht van het appartementsrecht mede omvattend een onverdeeld aandeel in de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid mede is gevestigd. De voorwaarden waaronder het mandelige erfpachtterrein is uitgegeven, zijn opgenomen in de erfpachtvoorwaarden van het mandelige terrein.

PARKEREN EN PARKEERVERGUNNING

De ontwikkeling kenmerkt zich door het ontbreken van parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen het plangebied. Tevens bestaat de mogelijkheid dat in de toekomst voor het omringende gebied een parkeerregime wordt ingevoerd, waarbij de adressen van dit project mogelijk uitgesloten zullen worden van het verkrijgen van een parkeervergunning voor bewoners. Bij verkoop dient u dit onderdeel nadrukkelijk ter kennis van de kopers te brengen.
Verder is de Alliantie verplicht binnen het gehele plangebied zoveel parkeerplaatsen te realiseren als conform de parkeernorm uit het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat u bij de ontwikkeling van onderhavig perceel conform het bestemmingsplan tenminste 16 parkeerplaatsen moet realiseren. Omdat u heeft besloten deze parkeerplaatsen niet te realiseren ter plaatse van het bij deze uitgifte betrokken perceel, dient u deze parkeerplaatsen elders door middel van een gebouwde parkeervoorziening binnen het plangebied te realiseren. De planning is om de te realiseren parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling van E59/48 te situeren in de parkeergarage op kavel Blok A1. De gemeente verwijst u in dit verband naar de afspraken die zij met u heeft gemaakt en welke zijn vastgelegd in de SOK.

ERFPACHTVOORWAARDEN

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

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

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

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

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

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

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

2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de feitelijke en juridische staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. de zaak bij aanvang van de erfpacht vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
   B. de gemeente is niet verantwoordelijk voor schade voortvloeiende uit de aanwezigheid van funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels, welke de bouw hinderen danwel het gebruik van de grond beperken. Erfpachter vrijwaart de gemeente van elke aansprakelijkheid in deze;
   C. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   D. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
   E. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming en met inachtneming van in het hierna onder III gestelde geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen 3a. en 3c.genoemde bestemmingen;
      I. de erfpachter verklaart nadrukkelijk mee bekend te zijn met:
         1. de uitgevoerde sanering van het perceel volgens het leeflaagprincipe, waarbij op de, na ontgravingen aanwezige verontreinigde grondlagen, een schone leeflaag van tenminste 1,0 meter is aangebracht met daaronder een geotextiel;
         2. de staat waarin het terrein zich ten tijde van de levering bevond. De bodem onder het geotextiel is licht (tot sterk) verontreinigd. De kwaliteit van de bodem onder en boven de leeflaag ter plaatse van de woningen is middels een nulonderzoek bepaald , dit nulonderzoek is aan de notariële akte gehecht en met de akte in de openbare registers ingeschreven;
         3. de na te noemen beperkingen in het gebruik;
            a. de leeflaag moet in stand worden gehouden. Wanneer de leeflaag wordt doorgraven of wanneer (graaf)werkzaamheden worden verricht dan is het noodzakelijk om een melding vanuit het Besluit Uniforme Saneringen

(zogenaamde BUS-melding) te verrichten of een saneringsplan op te laten stellen dat beschikt moet worden (vanuit de Wet bodembescherming);

b. vanwege de vereiste drooglegging mogen de woningen niet met een kruipruimte worden gebouwd. De ruimte ten behoeve van de inspectie van de aanwezige installaties dient luchtdicht afgesloten te worden ten opzichte van bovenliggende ruimten;

II. erfpachter verklaart de gemeente te vrijwaren van schade- en compensatieaanspraken van hemzelf, zijn huurders en eventuele derde belanghebbenden uit hoofde van de hierna onder III aan de erfpachter opgelegde verplichtingen en gebruiksbeperkingen;

III. in verband met de milieuhygiënische bodemgesteldheid, de saneringswijze en de na deze sanering in de grondlagen onder de leeflaag aanwezige bodemverontreiniging dient de erfpachter de volgende restricties en aanwijzingen in acht te nemen teneinde te garanderen, dat op het terrein en/of de daarop te realiseren opstallen geen concentraties van schadelijke stoffen zullen optreden boven de door de GGD opgestelde Gezondheidsnormen:
onverminderd zijn eigen verantwoordelijkheden met betrekking tot het functioneren van de leeflaag is de erfpachter verplicht:

1. de dikte en de kwaliteit van de leeflaag te handhaven;
2. eventuele terreinophogingen uit te voeren met schone grond, hetgeen hij tot 1 jaar na het opbrengen van de terreinophoging aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna: bevoegd gezag) aan moet kunnen tonen door middel van een keuring conform het Bouwstoffenbesluit of een overig door het bevoegd gezag goed te keuren bewijsmiddel;
3. bij voorgenomen ontgravingen in de leeflaag aan het bevoegd gezag melding te doen en in dat kader door het bevoegd gezag gegeven aanwijzingen op te volgen;
4. aan de uitvoering van het (na)zorgplan medewerking te verlenen,
5. toe te laten dat (periodiek) luchtmetingen en inspecties worden verricht en
6. aan aanwijzingen van of namens het bevoegd gezag uitvoering te geven;

3a. de te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling en bestemming:
A. 2 erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht bestemd tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector incl. een werkruimte, met een oppervlakte vanin totaal 291 m2 GO (409 m2 bvo);
B. 14 erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht, bestemd tot een meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector , in totaal groot 1.121 m² GO (1.565 m² BVO). .

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

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

3d. de onbebouwde delen tussen de gevellijn van de op het perceel te realiseren/gerealiseerde bebouwing en het trottoir zijn zogeheten margestroken, deze terreingedeelten mogen niet worden bebouwd en dienen door de gezamenlijke erfpachters, conform de aanwijzingen van de gemeente, en door en voor rekening van de erfpachters te worden ingericht, beheerd en onderhouden;

3e. de erfpachter is verplicht om deelgenoot te worden in de mandeligheid met betrekking tot het op tekening nummer 2015-601 van 19 februari 2018 met lijnarcering aangegeven

binnenterrein, welk terrein eveneens in erfpacht is uitgegeven. De erfpachter verklaart bekend te zijn met de op dit erfpachtrecht toepasselijke voorwaarden.

4. 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;

5a. 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;

5b. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 18 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;

5c. van het gestelde onder de leden a en b mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

6a. 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 duurzamer alternatief realiseert, dan wel energieneutraal bouwt;

6b. de erfpachter is verplicht de gerechtigde tot de stadsverwarmingsinstallatie te allen tijde toegang te verlenen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, reparatie en vervanging;

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; het betreft kleine overbouwingen zoals dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, Franse balkons e.d.; grotere overbouwingen vallen hier niet onder.

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 te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem, na de uitgevoerde sanering van het perceel volgens het leeflaagprincipe, in milieuhygiënische zin geschikt is voor de in het complex te realiseren bestemming(en). 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 +0.30 mtr. N.A.P.
Gezien het feit dat het terrein door de Alliantie bouwrijp is gemaakt, is de gemeente niet verantwoordelijk voor schade voorvloeiende uit de aanwezigheid van funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels bevinden, welke de bouw hinderen.

Voor nadere informatie over een aantal bouw gerelateerde zaken verwijs ik u naar de bijlage "Nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

Vaststelling Ingangsdatum Erfpacht

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

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal gelden 16 februari 2020.

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.

FISCALE ASPECTEN BESTEMMINGSWIJZIGING

U bent met de gemeente overeengekomen dat door wijziging van de bestemming van de erfpachtrechten die in uw bezit zijn, te weten: "bedrijfsruimte met maximaal 30 % kantoor", naar de bestemming "wonen, werken dan wel parkeren", een meerwaarde van de erfpachtrechten ontstaat van € 9.053.207,-- (peildatum 1-1-2019). Deze meerwaarde zal bij heruitgifte worden toegedeeld aan de uit te geven kavels waarvan de huidige bestemming "bedrijfsruimte met maximaal 30 % kantoor", wordt gewijzigd naar de bestemming "wonen, werken dan wel parkeren". De grondwaarde voor de nieuw te vestigen erfpachtrechten zal gelijk zijn aan de aan deze kavels toegedeelde meerwaarde, **welke gelijk is aan de waarde in het economische verkeer van het erfpachtrecht.** De percelen die niet uitgegeven worden ten behoeve van wonen, werken en/of parkeren zullen deels bestemd worden tot mandelige erfpachten ten behoeve van de aangrenzende / naastgelegen percelen. Omdat het aandeel in de mandeligheid slechts overdraagbaar tezamen met de overdracht van de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid mede is gevestigd, wordt er aan deze mandelige erfpachtrechten geen aparte grondwaarde toegekend.

De bebouwing op de onderhavige percelen is door u gesloopt. De kavelgrenzen van de percelen zijn opnieuw vastgelegd. De wijzigingen van het betrokken erfpachtrecht zien thans op een 'bouwterrein'. Vanwege deze kwalificatie is sprake van 'met omzetbelasting belaste leveringen'

waarbij de heffingsgrondslag de in de SOK omschreven meerwaarde is, zijnde de waarde in het economische verkeer van het erfpachtrecht. Voor zover de afstand van het erfpachtrecht voor de heffing van omzetbelasting moet worden aangemerkt als een verhuurdienst op basis van artikel 3 lid 2 Wet OB 1968, dan zullen partijen bij het verlijden van de akte van afstand tevens opteren voor een met omzetbelasting belaste verhuur op grond van artikel 11, lid 1, letter b, 5e van de Wet op de omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968, daarbij in aanmerking nemend, dat de gemeente het perceel waarop het erfpachtrecht betrekking heeft zal gebruiken voor activiteiten, waarvoor zij tenminste een (nagenoeg) geheel recht op aftrek van omzetbelasting heeft.

FINANCIËLE GEGEVENS

Bestemming	M2	Totale grondwaarde	Indexcanon
Meergezinskoopwoningen	1.412m2 GO	€ 331.397,-	€ 9.946,-
	(1974 m2 BVO)		

A. Grondwaarde, canons en afkoopsom

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € 331.397,- (excl. BTW). Deze grondwaarde is gebaseerd op de in artikel 3a. genoemde bestemmingen en oppervlakten. De Algemene Bepalingen 2000 bieden vier verschillende betalingsmogelijkheden. Met u is overeengekomen dat u kiest om de canon af te kopen (afkoopsom).

De totale jaarlijks te indexeren canon bedraagt € 9.946,- en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3 %. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau. In bijgevoegd financieel overzicht vindt u de canon en grondwaarde per erfpachtrecht.

Afkoopsom

Zoals overeengekomen zal de canon zal conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van € 331.397,-.

B. Betalingen erfpacht

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

1. Afkoopsom
   De afkoopsom (uw keuze) is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht.

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 afkoopsom, op basis van de verdeelde lumpsum naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

De afkoopsom en de BTW zijn verschuldigd vanaf de ingangsdatum van de erfpachtrechten en moeten uiterlijk worden voldaan bij passering van de erfpachtakte, dan wel uiterlijk één jaar na de

ingangsdatum van het erfpachtrecht indien passering van de erfpachtakte dan nog niet heeft plaatsgevonden

3. Aanvullende afkoopsom

Voor zover de grondwaarde zal worden verhoogd (zie paragraaf Grondslagen prijzen/prijsaanpassing), zal de verhoging van de 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.

4. 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.

5. 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.

C. 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. de datum van aktepassering;
3. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
4. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
5. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

GRONDSLAGEN GRONDWAARDE, CANON 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 1 januari 2020. Indien op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan, zal de grondwaarde conform de tussen de gemeente en u geldende afspraken geïndexeerd worden en kan het canonpercentage aangepast worden, e.e.a. kan dan gevolgen hebben voor het canonbedrag.

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. Indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan bij het opstellen van deze aanbieding is uitgegaan kunnen de bedragen zoals opgenomen in de SOK worden aangepast conform hetgeen is opgenomen in deze overeenkomst. 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 aahvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

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 komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

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.

1 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.

2 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.

3 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;

4 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.

5 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.

6 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.

7 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).

8 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.

9 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.

10 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.

11 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.

12 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.

13 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.

14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

1. Overdracht van het recht op levering van het erfpachtrecht

De Alliantie wenst derden de mogelijkheid te bieden om voor eigen rekening en risico erfpachtrechten over te nemen voordat wordt voldaan aan de verplichtingen zoals opgenomen in artikel 13 lid 1 van de AB 2000 (inrichting en ingebruikneming erfpacht door erfpachter). De Alliantie beoogt daarmee deze derden erfpachtrechten zelf voor eigen gebruik, verkoop of als belegging, woningen en een commerciële ruimte te laten ontwikkelen en realiseren.

Artikel 14 van de AB 2000 bepaalt dat het de erfpachter zonder toestemming van burgemeester en wethouders niet is toegestaan zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 van de AB 2000.

De gemeente zal De Alliantie toestemming verlenen tot overdracht van de erfpachtrechten voordat aan de verplichtingen zoals opgenomen in artikel 13 lid 1 van de AB 2000, onder de voorwaarden dat:

1. De Alliantie aan alle voorwaarden opgenomen in artikel 6 van de SOK heeft voldaan,
2. De Alliantie totdat aan alle verplichtingen zoals opgenomen in de SOK en in artikel 13 lid 1 van de AB 2000 is voldaan , garant staat voor nakoming van alle verplichtingen die voortvloeien uit onderhavige erfpachtaanbieding (d.d. 26 april 2018 kenmerk 2018-11320), en
3. De Alliantie de toepasselijkheid van artikel 13 en 14 van de AB 2000 doorlegt aan de opvolgende erfpachters, die de toepasselijkheid van deze artikelen aanvaarden.

Zolang niet op een de Gemeente conveniërende wijze aan deze voorwaarden is voldaan, zal de Gemeente geen toestemming tot overdracht van de erfpachtrechten aan derden te verlenen

De Alliantie dient de opvolgende erfpachter erop te wijzen dat het op grond van deze artikelen de koper van de Alliantie zonder de voorafgaande toestemming van Burgemeester en Wethouders niet is toegestaan de erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen voordat hij aan de verplichtingen zoals opgenomen in artikel 13 lid 1 van de AB 2000 (inrichting en ingebruikneming erfpacht door erfpachter) heeft voldaan.

De Alliantie dient er voor zorg te dragen, dat de uit de algemene en bovenstaande bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen als ook alle overige rechten en verplichtingen uit deze erfpachtaanbieding voor zover zij op de opvolgende erfpachters van toepassing zijn ook in het Kavelpaspoort en/of de koopovereenkomst worden opgenomen.

De Alliantie blijft op basis van de SOK naast eventuele derden hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die voortvloeien uit erfpachtovereenkomsten of erfpachtrechten betreffende het plangebied (op tekening nummer 2017-118 d.d. 25-04-2018 aangegeven met A1 t/mA20, B1 t/m B22, mand. A en mand B. en het tussenliggende gedeelte aangegeven met Klaverweg) totdat aan alle verplichtingen is voldaan zoals omschreven in artikel 13 lid 1 van de AB 2000. De Alliantie informeert kopers van erfpachtrechten betreffende het plangebied die zelf de ontwikkeling en realisatie van de Kavels ter hand nemen volledig over alle daarmee samenhangende publiekrechtelijke risico's. De Alliantie zal zo mogelijk en nodig voorzien in een terugnamerecht c.q. terugleververplichting indien derden niet tijdig starten met de bouw.

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:

- 16 erfpachtrechten die elk één appartementsrecht omvatten en bestemd zijn tot meergezinskoopwoning c.a. waarvan 2 incl. werkruimte;

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. Plankosten

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.

6. Bericht van acceptatie

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

Indien het ondertekende bericht van acceptatie binnen de termijn is ontvangen zal ik het bestuur voorstellen recht E59/48 te beëindigen, de ondergrond te splitsen in appartementsrechten en opvolgend het appartementencomplex aan u in erfpacht uit te geven. Indien het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding.
De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, indien u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert.

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

Met vriendelijke groet,

Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Bericht van Acceptatie

Aanbieding beëindiging van erfpachtrecht E59/48 en erfpachtuitgifte van appartementsrechten meergezinskoopwoning.

Terrein : Kavel B2 Cityplot
Dossiernr. : E15823/1
Plannr. : 52670
Project : Cityplot

De Alliantie

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

handelend voor [2] .....

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

op grond van [4] .....

verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.

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

☐ Afkoop 50 jarig erfpachttijdvak

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

notariskantoor .....

notaris .....

adres notaris .....

.....Amsterdam

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

Naam Belastingeenheid .....

adres belastingeenheid.....

.....

Plaats : .....

Dagtekening : .....

Handtekening(en) : .....

---

(1) naam/namen ondergetekende(n)
(2) naam rechtspersoon
(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid
(4) grondslag bevoegdheid; **s.v.p. kopie legitimatiebewijs en uittreksel Kamer van Koophandel mee zenden** en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht mee zenden.
(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
(6) naam en adres notariskantoor
(7) naam en adres belastingeenheid