Zoals opgenomen in artikel 9.4 van de Overeenkomst, is de ontwikkelaar er nadrukkelijk mee bekend dat de sociale huurwoningen alleen aan een Toegelaten Instelling in erfpacht kunnen worden uitgegeven.

Geachte heer, mevrouw @@,

Deze erfpachtbevestiging betreft de uitwerking van de Bouwenvelopovereenkomst (Overeenkomst) met betrekking tot het zogeheten SDK blok aan het Osdorpplein. De erfpachtbevestiging maakt hier onlosmakelijk onderdeel van uit. Hierna worden in de erfpachtbevestiging dezelfde definities gehanteerd als in de Overeenkomst.

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 worden conform het bepaalde in de Overeenkomst uiterlijk bij toetsing van het DO aangeleverd door de ontwikkelaar . 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 Overeenkomst;
2. het door de ontwikkelaar binnen dat kader opgestelde en door de gemeente aan de uitgangspunten van de Overeenkomst getoetste en voor akkoord bevonden DO;
3.de opgave van de ontwikkelaar van definitieve bestemmingen, aantallen, vloeroppervlakten, en eventueel gewenste uitgiftestructuur.
Let wel: de 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 Overeenkomst opgenomen uitgangspunten.

De aan u onder de voorwaarden opgenomen in de Overeenkomst en de erfpachtbevestiging uit te geven onroerende zaak Overeenkomst betreft 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@@ . Het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen worden ook aangeduid als "het appartementencomplex". Het terrein is kadastraal bekend als gemeente Sloten, se ctie E, nummer 8404 en is groot 9.890 m².
Weesperplein 8 is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 7 en 10), halte Weesperplein

OvereenkosmtIn het Kavelpaspoort (I) is een indicatief vloeroppervlak aangegeven van minimaal 40.000 m² bvo , maximaal 51.000 m² bvo (bovengronds), waarvan maximaal 30% bestemd is voor het sociale segment (maximaal 150 woningen).

De onroerende zaak wordt aan u in erfpacht uitgegeven onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, tegen een jaarlijkse vergoeding (canon). Deze canon dient voor het eerste erfpachttijdvak bij vooruitbetaling te worden voldaan. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtbestemming: @@
Canon:€ @@ ,00
Afkoopsom 52 jaar (exclusief BTW): € @@ ,00
Afkoopsom 77 jaar (exclusief BTW): € @@ ,00
Geplande ingangsdatum: @@

Door het ondertekenen van het bericht van instemming, stemt u in met de nadere invulling van de Overeenkomst .

OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING

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

Met u is de volgende splitsingstructuur overeengekomen: [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. Uiterlijk 2 maanden vóór de ingangsdatum van de erfpacht , heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens 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.

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 532 van 11 november 1998 (hierna: 'Algemene Bepalingen 1998') en voorts met inachtneming van het ten aanzien van nieuwe erfpachtuitgiften bepaalde in het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2008, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld bij hun besluit van 27 mei 2008, gepubliceerd in Afdeling 3B onder nummer 62 van het Gemeenteblad van 6 juni 2008 (hierna: 'Uitvoeringsbesluit 2008'). Deze Algemene Bepalingen 1998 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 1998 met de toelichting daarop en het Uitvoeringsbesluit 2008 alsmede overige informatie downloaden via onze website: http://www.amsterdam.nl/wonen- leefomgeving/erfpacht.

Op grond van de Algemene Bepalingen geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. Deze canon dient voor het eerste erfpachttijdvak bij vooruitbetaling te worden voldaan. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtbevestiging is dit nader uitgewerkt.

In de Algemene Bepalingen is onder andere geregeld dat bij het begin van ieder nieuw 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 1998, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

Op grond van de Algemene Bepalingen 1998 dient u de canon af te kopen (afkoopsom). U kunt kiezen om af te kopen voor een tijdvak van 52 of 77 jaar. U kunt uw keuze op het bericht van instemming aangeven. Artikel 1 van de bijzondere bepalingen zal in de akte vestiging van het erfpachtrecht aan uw keuze te worden aangepast. Indien u kiest voor een eerste erfpachttijdvak van 77 jaar, zal de volgende bijzondere bepaling op de erfpacht van toepassing zijn:

1a. overeenkomstig artikel II sub b van het Uitvoeringsbesluit 2008, zal in afwijking van artikel 2 lid k van de Algemene Bepalingen 1998, het eerste erfpachttijdvak 77 jaar duren;
1b. in verband met het onder 1a. gestelde zal overeenkomstig artikel II sub b van het Uitvoeringsbesluit 2008, in afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de Algemene Bepalingen 1998, de eerste bouwbloksgewijze aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau plaatsvinden na zeven jaren en vervolgens na verloop van telkens vijf jaren tot het einde van het tijdvak;

Indien u kiest voor een eerste erfpachttijdvak van 52 jaar, zal de volgende bijzondere bepaling op de erfpacht van toepassing zijn:

1a. overeenkomstig artikel II sub c van het Uitvoeringsbesluit 2008, zal in afwijking van artikel 2 lid k van de Algemene Bepalingen 1998, het eerste erfpachttijdvak 52 jaar duren;
1b. in verband met het onder 1a. gestelde zal overeenkomstig artikel II sub c van het Uitvoeringsbesluit 2008, in afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de Algemene Bepalingen 1998, de eerste bouwbloksgewijze aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau plaatsvinden na zeven jaren en vervolgens na verloop van telkens vijf jaren tot het einde van het tijdvak;)

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 erf dienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeel

ten 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 de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;

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

Het te vormen erfpachtrecht houdt het volgende in:

3a. één erfpachtrecht, inhoudende 150 appartementsrechten sociale huurwoningen c.a. van in totaal @@ m² gebruiksoppervlak (90), waarvan 30 woningen geschikt dienen te zijn voor grote gezinnen en @@ appartementsrechten parkeerplaats;

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

3c. aanbiedingsplicht bij verhuur parkeerplaatsen:
ten aanzien van de 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:
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;

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 14, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 1998 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. 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;

5c. 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;

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

6. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afge geven;

7a. de in artikel 17 eerste lid van de Algemene Bepalingen 1998 beschreven gedoogplicht is mede van toepassing ten aanzien van op, in, aan of boven het terrein en de opstallen aanwezige leidingen, kabels, vezels of andere inrichtingen voor communicatieve en/of andere nutsdoeleinden, welke door een van gemeentewege aangewezen derde zijn aangebracht. De erfpachter is verplicht, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast, toe te laten, dat de eerder genoemde voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd door of vanwege de van gemeentewege aangewezen derde;

7b. de in artikel 17 tweede lid van de Algemene Bepalingen 1998 beschreven plicht tot schadevergoeding is mede van toepassing op de krachtens het voorgaande lid aangewezen derde;

8a. de erfpachter is verplicht aan Burgemeester en Wethouders schriftelijk te melden dat hij voornemens is de, op het hierbij in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein, te realiseren sociale huurwoningen boven de vastgestelde huurtoeslaggrens te verhuren;

8b. vanaf de datum waarop de onder lid a. bedoelde huurwoningen worden verhuurd boven de vastgestelde huurtoeslaggrens, kan de canon voor de huurwoningen van de onderhavige erfpacht worden aangepast aan het alsdan geldende grondprijspeil voor markthuurwoningen;

8c. indien de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke melding aan Burgemeester en Wethouders haar sociale huurwoningen boven de geldende huurtoeslaggrens verhuurt, zal Burgemeester en Wethouders, met inachtneming van artikel 27 van de Algemene Bepalingen 1998, een boete opleggen van € 10.000 per woning;

9. In het geval er een opstalrecht gevestigd wordt ten behoeve van nutsvoorzieningen, is de erfpachter verplicht de gerechtigde tot deze nutsvoorzieningen te allen tijde toegang te verlenen voor aanleg, inspectie, onderhoud, reparatie en vervanging.

<u>Nadere uitleg bijzondere bepalingen</u>

Overbouwingen openbaar areaal
6. De in bijzondere bepaling 6. 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 1998, het Uitvoeringsbesluit 2008 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

Op de ingangsdatum van het erfpachtrecht dient u het terrein, 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.
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 @@ N.A.P.

Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het te bebouwen terrein verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht".

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHTRECHT

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 Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen in de Overeenkomst dat als uiterste 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 erfpachteronvoorwaardelijk heeft ingestemd met erfpachtbevestiging 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

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

A. Grondwaarde en afkoopsommen

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € @@ . Deze grondwaarde geldt onverminderd het in paragraaf 'Grondslagen grondwaarde, canon en afkoopsom' gestelde. Op grond van het Uitvoeringsbesluit 2008 dient u de canon af te kopen (afkoopsom). U kunt kiezen om af te kopen voor een tijdvak van 52 of 77 jaar. De afkoopsommen voor 52 en 77 jaar zijn volgens de navolgende specificatie bepaald:

canonpercentage	afkooppercentage	toeslagpercentage	BTW-tarief
4,69%	4,23%	12,50%	21,00%

bestemming	lagen-factor	grondwrd/ ehd	grond-waarde	canon	afkoopsom 52 jaar	afkoopsom 77 jaar
SH-woning EG	1,000	€ [5.1,2,b]	€ -	€ -	€ -	€ -
SH-woning MG		€	€ -	€ -	€ -	€ -
SH-woning MG		€	€ -	€ -	€ -	€ -
SH-woning MG		€	€ -	€ -	€ -	€ -
bedrijfsruimte			€ -	€ -	€ -	€ -
bedrijfsruimte			€ -	€ -	€ -	€ -
bedrijfsruimte			€ -	€ -	€ -	€ -
Totalen excl. BTW			**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
BTW over afkoopsom					**€ -**	
Totalen incl. BTW			**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

B. Betalingen erfpacht

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

1. Afkoopsom
   Dit bedrag 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 over het bedrag van de afkoopsom BTW verschuldigd naar het ten tijde van de betreffende levering geldende percentage.

De afkoopsom en de BTW 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/canon zal worden verhoogd (zie paragraaf Grondslagen grondwaarde, canon en afkoopsom), zal die verhoging met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van de erfpacht en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

4. Onroerend Zaak belasting (OZB)

   Eventueel 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

   Al naar gelang 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:
een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
de datum van aktepassering;
de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

WAARBORGSOM

Ten aanzien van de waarborgsom geldt het bepaalde in de Overeenkomst.

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 erfpachtbevestiging. Indien blijkt dat van deze gegevens en uitgangspunten is afgeweken, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, canon en afkoopsommen hieraan aan te passen. De in deze aanbieding genoemde bedragen en het canonpercentage zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien op die datum de erfpacht 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 dit aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte 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 ik bij het opstellen van deze aanbieding ben 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.

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

SLOTBEPALINGEN

1. <u>Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering</u>
   Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 26 van de Algemene Bepalingen 1998 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang de erfpacht niet is gevestigd:
   a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
   b. zolang van de onder 1a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

2. Aktepassering
   Op grond van artikel 4 lid 1 van de Algemene Bepalingen 1998 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 de erfpacht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

3. Plankosten
   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.

4. Bericht van instemming
   Indien u akkoord bent met deze erfpachtbevestiging dient u het ingevulde en ondertekende bericht van instemming 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.

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,b Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Bericht van Instemming

Terrein : SDK Blok
Dossiernr. : EW @@
Plannr. : @@
Project : @@

Ondergetekende(n) (1) .....
handelend voor (2) .....
in zijn/haar/hun hoedanigheid van (3) .....
op grond van (4) .....
kantoorhoudend te (5).....
verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige erfpachtbevestiging .

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid voor de gekozen duur van het erfpachttijdvak gebruik te willen maken: (6)

- ❑ Afkoop 52-jarig erfpachttijdvak
- ❑ Afkoop 77-jarig erfpachttijdvak

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten: (7)
notariskantoor .....
notaris .....
adres notaris .....
.....Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:(9)
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 meezenden** en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht meezenden
(5) kantooradres, postcode woonplaats corporatie
(6) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
(8) naam en adres notariskantoor
(9) naam en adres belastingeenheid