



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

MODEL ERFPACHTAANBIEDING

Stichting Rochdale

t.a.v. >

Straat Huisnummer

Postcode, Woonplaats

Alleen per e-mail verstuurd naar: >

| | | |
|----------------|--|--|
| Datum | | Projectnaam kavel 6 en 7 Weesperplein Oost |
| Ons kenmerk | 2025-11197 | |
| Dossiernummer | EW6686/1 | Plannummer 22.308 |
| Behandeld door | > | (afdeling Erfpacht en Uitgifte) |
| | > @amsterdam.nl / telefoon: 14020 of +31 6 > | |
| Kopie aan | | |
| Bijlagen | Terreinspecificatie en nadere informatie Tekening nummer 2025-469 van 5 november 2025 Financieel overzicht van > Algemene Bepalingen 1998 Amsterdam | |
| Onderwerp | Erfpachtaanbieding van één erfpachtrecht omvattende > appartementsrechten > sociale huurwoningen gelegen aan de H.J.E. Wenckebachweg | |

Geachte >,

De definitieve erfpachtaanbieding zal op onderdelen afwijken van dit model. Eén en ander hangt samen met het definitieve bouwprogramma dat wordt gerealiseerd.

Onder verwijzing naar > (*datum nader invullen*) bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel op het op tekening nummer 2025-469 van 5 november 2025 met enkele lijnarcering en rode omkadering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen A< tot en met A<. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten, ook aangeduid als "de onroerende zaak", het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen worden ook aangeduid als "het appartementencomplex" en het te bebouwen terrein als "het terrein" of "de zaak".

De onroerende zaak wordt aan u in erfpacht aangeboden 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: | [Nader in te vullen op basis van DO] |
| | 1 erfpachtrecht, minimaal 48 sociale huurwoningen van in totaal > m ² GO en een gemeenschappelijke ruimte |
| Canon: | € >,00 |
| Afkoopsom 52 jaar (exclusief BTW): | € >,00 |
| Afkoopsom 77 jaar (exclusief BTW): | € >,00 |
| Geplande ingangsdatum: | > [uiterlijk 3 maanden na acceptatie van deze aanbieding] |

Onderhavige aanbieding en aanbieding met kenmerk > d.d. > aan > (E17297/1) zijn één en ondeelbaar. Acceptatie van onderhavige erfpachtaanbieding kan uitsluitend geldig geschieden indien deze onvoorwaardelijk en gelijktijdig met de onvoorwaardelijke acceptatie van de erfpachtaanbieding (met kenmerk (E17297/1) betrekking hebbende op de vrije sector koopwoningen, middenhuurwoningen, bedrijfsruimte, kantoor en maatschappelijke voorzieningen plaatsvindt.

Nadat ik de berichten van acceptatie, die onderdeel uitmaken van deze aanbieding en de erfpachtaanbieding met kenmerk > (E17297/1), ondertekend van u retour heb ontvangen, zal ik het bevoegde bestuur van de gemeente Amsterdam, hierna te noemen "het bestuur", voorstellen de onderzochte zaak aan u in erfpacht uit te geven.

OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, omvat het te realiseren complex tevens appartementsrechten bestemd voor vrije sector koopwoningen, middenhuurwoningen, bedrijfsruimte, kantoor en maatschappelijke dienstverlening, 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.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsingstructuur overeengekomen:

| hoofdsplitsing | ondersplitsing | units/bestemming | erfpachtrechten aantal bijzonderheden |
|----------------|----------------|---------------------------------|--|
| A | A t/m A | vrije sector koopwoningen | AB2016 |
| A | A t/m A | middenhuurwoningen | AB2016 1 erfpachtrecht |
| A | A t/m A | sociale huurwoningen | AB1998 1 erfpachtrecht |
| A | A t/m A | niet- wonen | AB2016 |
| | | fiets- en scooterparkeren wonen | gemeenschappelijke ruimte |

Voor de tot gemeenschappelijk gebruik van woningen bestemde ruimten worden geen appartementsrechten gevormd. In de splitsing worden deze ruimten onderdeel van de gemeenschap en regelt de Vereniging van Eigenaars het gebruik. In de verdeling van de voor de betrokken woningen tezamen geldende erfpachtgrondwaarde wordt geen erfpachtgrondwaarde toegedeeld aan de gemeenschappelijke ruimten. De vloeroppervlakten van de gemeenschappelijke entrees, gangen, trappenhuis, bergingen en fietsstallingen voor de woningen blijven voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde buiten beschouwing. Voor zover gemeenschappelijke ruimten direct woongerelateerd zijn (zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke wasruimte, keuken, eetzaal, fitnessruimte, bibliotheek en logeerkamer voor de gasten) wordt voor de voor alle woningen tezamen geldende erfpachtgrondwaarde mede berekend over de vloeroppervlakte van deze ruimten. Hiervoor geldt dezelfde erfpachtgrondwaarde als voor de te vormen appartementsrechten die

recht geven op het uitsluitend gebruik van een woning. De waarde van deze collectieve voorzieningen komt tot uitdrukking in de VON-prijzen van de woningen waaraan de ruimten ten dienste staan.

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). Om vóór de ingangsdatum van de erfpacht de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en de erfpachttuitgifte te kunnen nemen, heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maanden voor de ingangsdatum nodig. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor rekening van u en de andere opdrachtgever(s).

A. Vastlegging feitelijke milieu-hygiënische staat terrein (ondergrond appartementencomplex).

Er wordt een bodemonderzoek uitgevoerd, waarin de milieu-hygiënische bodemgesteldheid van het perceel wordt vastgelegd. Omdat dit bodemonderzoek betrekking heeft op het in de splitsing in appartementsrechten te betrekken terrein (en daarmee op de gemeenschap in de splitsing en alle appartementsrechten) moet dit bodemonderzoek in de splitsingsakte worden vermeld en daaraan gehecht. Daardoor geldt het bodemonderzoek voor alle erfpachtrechten en is het niet nodig dat tevens aan alle erfpachtakten te hechten. De redactie van de bijzondere erfpachtvoorwaarden (bepaling 1. Onder A) is hierop aangepast.

B. Verholen Waterkering

Kavel 6 en 7 Weespertrekvaart Oost zijn deels geprojecteerd in de beschermingszone van een primaire waterkering. Bouwwerken in de waterkering zijn deels vergunningsplichtig. Voor het werken in of nabij een waterkering dienen de regels van de Waterschapsverordening, met betrekking tot het werken nabij een waterkering, van het Waterschap ofwel van Waternet in acht te worden genomen.

C. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen (Indien van toepassing)

Indien van toepassing: Het in appartementsrechten te splitsen perceel zal ten tijde van de splitsing belast zijn met het/de volgende > (*nader in te vullen*) opstalrecht(en):

- opstalrecht ten behoeve van een > (*nader in te vullen; mogelijk Algemeen Voedingspunt (AVP)/transformatorruimte*) bestemd voor > (*nader in te vullen; mogelijk Liander N.V.*) (dossiernummer > (*nader in te vullen*));
- opstalrecht ten behoeve van een (*nader in te vullen: mogelijke WKO*) bestemd voor > (*dossiernummer > (nader in te vullen)*);

De gemeente legt bovenstaande verplichtingen op aan de erfpachter, die hij op grond van de hiervoor aangehaalde bepalingen in verband met de hierna te vermelden vestiging van de erfpachtrechten verplicht is aan de erfpachter op te leggen. Bedoelde bepalingen worden door de erfpachter aanvaard bij het accepteren van deze erfpachtaanbieding. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens door de gemeente voor die derden aangenomen. Voornoemde bepalingen zullen worden opgenomen in de akte voor de uitgifte in erfpacht van het perceel.

ERFPACHTVOORWAARDEN

Algemene Bepalingen

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 2020, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld bij hun besluit van 27 oktober 2020, gepubliceerd in het Gemeenteblad nummer 287383 van 5 november 2020 (hierna: 'Uitvoeringsbesluit 2020'). De Algemene Bepalingen 1998 zijn van toepassing op onderhavige erfpachtaanbieding (inclusief bijlagen) en op het te vestigen erfpachtrecht.

Deze Algemene Bepalingen 1998 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 1998 met de toelichting daarop en het Uitvoeringsbesluit 2020 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 op grond van het Uitvoeringsbesluit 2020 voor het eerste erfpachttijdvak bij vooruitbetaling te worden voldaan. U kunt kiezen om af te kopen voor een tijdvak van 52 of 77 jaar. U kunt uw keuze op het bericht van acceptatie aangeven. Artikel 1 van de navolgende bijzondere bepalingen zal in de akte vestiging van het erfpachtrecht aan uw keuze worden aangepast. 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 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.

Bijzondere Bepalingen

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 1998, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

Indien u kiest voor een eerste erfpachttijdvak van 77 jaar, zal de volgende bijzondere bepaling op de erfpacht van toepassing zijn:

- 1a. overeenkomstig artikel 11 sub b van het Uitvoeringsbesluit 2020, 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 11 sub b van het Uitvoeringsbesluit 2020, 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 telkens na verloop van 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 11 sub c van het Uitvoeringsbesluit 2020, 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 11 sub c van het Uitvoeringsbesluit 2020, 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 telkens na verloop van 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 bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Omgevingswet (ofwel op grond van de Wet Bodembescherming) geschikt is voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning bouw voor de in de bijzondere bepalingen genoemde erfpachtbestemmingen;
 - B. deze zaak belast is met *[optioneel: opstalrecht]* in dit kader:
 - 1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
 - i. de voorwaarden die op dit/deze *[optioneel: opstalrecht]* van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; en
 - ii. de samenhang tussen dit/deze *[optioneel: opstalrecht]* en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;
 - 2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van het erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedeelten waarop het opstalrecht en het erfpachtrecht betrekking hebben; de gemeente stemt als grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;
 - C erfpachter dient, in verband met de aanwezigheid van een verholen primaire waterkering de regels met betrekking tot het Waterschap (Keur), in verband met het werken nabij een waterkering, van het Waterschap ofwel van Waternet in acht te nemen. Dit dient met het bevoegd gezag afgestemd te worden.
 - D deze zaak voor het overige 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;
 - E alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartements-eigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
 - F de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
- 3a. *[nader invullen op basis van DO]*

één erfpachtrecht, omvat > appartementsrechten de appartementsrechten zijn bestemd tot > sociale huurwoningen (welke gemiddeld minimaal 85 m² BVO dienen te zijn) c.a. van in totaal > m² gebruiksoppervlak (go) alsmede > parkeerplaatsen;
- 3b. de erfpachter is verplicht de appartementsrechten overeenkomstig de onder lid a genoemde bestemming(en) te gebruiken;
- 4a. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
- 4b. *[nader invullen op basis van DO]* de tot collectieve daktuinen bestemde gedeelten zijn bestemd tot (onder andere gemeenschappelijke) tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht, gebruikt en in stand te worden gehouden door de erfpachter;

5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
 - ✓ de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,
 - ✓ de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
 - ✓ het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen,
zoals vermeld in de artikelen 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;
- 6a. de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- 6b. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouwmaterialen en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
- 6c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 36 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;
- 6d. van het gestelde onder de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;
7. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;
8. 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;
- 9a. 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;
- 9b. 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;
- 10a. 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;
- 10b. 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 markthuurloningen;

10c. 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;

U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 1998, het Uitvoeringsbesluit 2020 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient het terrein, dat u zal bebouwen te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieu-hygiënische zin geschikt zal zijn voor de in het appartementencomplex te realiseren bestemming(en).

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". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbidding.

Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een milieu-hygiënisch bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een ontgravingsmaat voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de door de gemeente vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders van onderhavige uitgifte in erfpacht. De voorgeschreven ontgravingsmaat is vastgesteld op maaiveldniveau. Op de kaart van bijlage A van de bouwvelop een bovenaanzicht van het kavel te zien met daarop de verschillende maaiveldhoogtes. Indien deze ontgravingsmaat, binnen de stedenbouwkundige richtlijnen, wordt overschreden dan is dat altijd voor rekening en risico van de erfpachter.

Onverminderd de terreinspecificatie en het in aanvulling daarop in de bijzondere bepalingen gestelde geldt dat:

Erfpachter de regels van de Waterschapsverordening van het bevoegd gezag in acht dient te nemen bij het bouwen nabij een waterkering. Erfpachter is verplicht het bouwplan af te stemmen met het bevoegd gezag.

Ter plaatse van het uit te geven perceel is geen Aziatische duizendknoop groeiplaats aangetroffen. De gemeente Amsterdam is niet aansprakelijk voor eventuele aanwezigheid van Aziatische duizendknoop planten.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt bepaald op de 1^e of 16^e 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. Afwijking van deze regel is mogelijk als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding geven.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal gelden > [uiterlijk 3 maanden na acceptatie van deze aanbidding]. De gemeente zal het bouwterrein op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

**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 16 maart 2017, nummer 2017-51500, onderdeel 2.2.4 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. over het aangiftetijdvak waarin de feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd plaats vond, 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 op het bouwterrein vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de op dit perceel gebouwde onroerende zaak;
- 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;
- f. Partijen handelen voor de btw-heffing ook verder alsof bij de feitelijke terbeschikkingstelling sprake was van een btw-levering.

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**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 2020 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 | toeslagpercentage 77 jaar | BTW-tarief |
| 3,00% | 12,50% | 21,00% |

| aan- tal | vloer- oppervlakte | bestemming | | norm- grond- waarde | grond-waarde | canon | afkoopsom 52 jaar | afkoopsom 77 jaar |
|---------------------------|-----------------------|------------|--|---------------------------|--------------|-------|----------------------|----------------------|
| | | | bestemming/segment | | | | | |
| | | | SH-woning (< 30 m ² gbo en verhuur onder kwaliteitskortingsgrens) | € 5.963 | € - | € - | € - | € - |
| | | | SH-woning (<30 m ² gbo) | € 8.788 | € - | € - | € - | € - |
| | | | SH-woning (onzelfstandig) | € 226 | € - | € - | € - | € - |
| | | | SH-woning (>30 m ² gbo) | € 270 | € - | € - | € - | € - |
| | | | SH-woning (>73 m ² gbo) | € 19.527 | € - | € - | € - | € - |
| | | | m ² bvo bedrijfsruimte | | € - | € - | € - | € - |
| | | | m ² bvo 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 ongeacht het gekozen tijdvak BTW verschuldigd over het bedrag van de afkoopsom verlengde tijdvak 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. Als betaling later plaatsvindt dan op de datum waarop het recht ingaat, dan wel het moment van de (economische) levering, is over de tussenliggende periode wettelijke rente verschuldigd.
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. Onroerendezaakbelasting (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.

GRONDSLAGEN GRONDWAARDE, CANONS EN AFKOOPSOM

Bij de berekening van de in voorgaande paragraaf genoemde bedragen is uitgegaan van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding. Indien blijkt dat van deze gegevens en uitgangspunten is afgeweken, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, 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 grondprijsspeil 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

Als 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.

Indien u ervoor kiest om de aan de gemeente te betalen bedragen te storten op de derden(gelden)rekening/kwaliteitsrekening van de notaris, komt de eventuele door de notaris doorberekende negatieve rente 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/be-stuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>. 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 strafvervolgning 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 strafvervolgning 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. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

Als 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 a. 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 akte van vestiging te passeren en wijst de gemeente deze notaris na overleg met u aan. 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

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.

4. Bericht van acceptatie

Als u akkoord bent met deze aanbieding en de erfpachtaanbieding met kenmerk > d.d. 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.

Als het ondertekende bericht van acceptatie binnen de termijn is ontvangen, zal ik het bestuur voorstellen het appartementencomplex aan u in erfpacht uit te geven.

Als het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van het terrein haar vrijheid van handelen.

De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, indien u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert. Acceptatie van onderhavige erfpachtaanbieding kan uitsluitend geldig geschieden indien deze onvoorwaardelijk en gelijktijdig met de onvoorwaardelijke acceptatie plaatsvindt van de erfpachtaanbiedingen van dossier E17297/1 d.d. >>. Verder wordt het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het appartementencomplex door de gemeente beschouwd als een onvoorwaardelijke acceptatie van het bovenstaande.

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

Met vriendelijke groet,

Brenda Sluijk
Afdelingsmanager Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Bericht van Acceptatie

Terrein : kavel 6 en 7
Dossiernr. : EW6686/1
Plannr. : 22.308
Project :
Weespertrekvaart Oost

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 erfpachtaanbieding.

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: ^(7⁸)

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