

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Aan de definitief geselecteerde inschrijver van
Selectieprocedure Kavel 3e Houthaven

Datum	28 mei 2015	Projectnaam: Bouwkavel 3e (hotel), Houthaven
Ons kenmerk	2015->	
Dossiernummer	E 13992-1	Plannummer: 783-02
Behandeld door	> (afdeling Erfpacht en Uitgifte) > @amsterdam.nl / telefoon: 14020 of +31 6 >	
Bijlagen	Terreinspecificatie en nadere informatie, tekening nummer 2015/03HH van 15-4-2015 financieel overzicht van volgt bij uitgifte , Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam	
Onderwerp	Model erfpachtaanbieding van Bouwkavel 3e (hotel), Houthaven	

Versie 28-05-2015 CONCEPT

Geachte >,

Onder verwijzing naar de Optieovereenkomst Bouwkavel 3e (hotel), Houthaven d.d. **nader in te vullen** bied ik u hierbij in erfpacht aan het perceel, zoals op tekening nummer 2015/03HH van 15-04-2015 met lijnarcering is aangegeven. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 9682 en kadastraal groot ongeveer 2.047 m².

De kaders van deze erfpachtnuitgifte worden gevormd door:

1. de Optieovereenkomst;
2. het door u binnen dat kader opgestelde en door de gemeente aan de uitgangspunten van de Optieovereenkomst getoetste en voor akkoord bevonden Definitief Ontwerp;
3. uw opgave van definitieve bestemmingen, aantallen en vloeroppervlakten.

Uw opgave mag niet afwijken van de bestemmingen, aantallen en vloeroppervlakten zoals opgenomen in artikel **nader in te vullen** van de Optieovereenkomst, tenzij de gemeente u uitdrukkelijke toestemming verleent af te wijken van hetgeen in artikel **nader in te vullen** van de Optieovereenkomst is opgenomen.

Het perceel 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.

Weesperplein 8 is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 7 en 10), halte Weesperplein

Erfpachtbestemming: hotel met parkeerplaatsen Indexcanon: € nader in te vullen Grondwaarde (exclusief BTW): € nader in te vullen Geplande ingangsdatum: nader in te vullen
--

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen, zal ik het bevoegd bestuur van de gemeente Amsterdam, hierna te noemen "het bestuur", voorstellen de onroerende zaak aan u in erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het bestuur.

PARKEREN EN PARKEERVERGUNNING

Het parkeren dient ondergronds binnen de kavel opgelost te worden volgens de norm 0,2 parkeerplaats per hotelkamer plus 5 parkeerplaatsen voor personeel. Voor in pandige parkeervoorzieningen geldt dat minimaal 5% van de parkeerplaatsen moet voldoen aan de afmetingen van een gehandicaptenparkeerplaats. De adressen in dit project excl. de woonschepen) zijn uitgesloten van een parkeervergunning voor op straat. Ook fietsen dienen in pandig en niet aan de buitengevels gesitueerd te worden.

KLIMAATNEUTRAAL

In de Houthaven wordt duurzaam en milieuvriendelijk gebouwd. Houthaven is Excellent Gebied. Die status maakt dat hier wettelijk een strengere 'duurzamere' Energie Prestatie Coëfficiënt geldt voor bouwontwikkelingen dan in niet-excellente gebieden. Dankzij deze, via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangescherpte EPC, moet iedereen die wil bouwen in de Houthaven zich houden aan de duurzame EPC norm. Wie hier niet aan voldoet krijgt geen omgevingsvergunning. Omdat het plangebied Houthaven wordt ontwikkeld als klimaatneutrale wijk. Dient de erfpachter met betrekking tot de gerealiseerde bebouwing mee te werken aan het in stand houden van de hiertoe opgestelde uitgangspunten:

1. verplichte aansluiting op aangeboden warmtenetwerk en comfortkoelingnetwerk via Westpoort Warmte
2. een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) voor logiesfunctie **nader te bepalen** (NEN 7120).

OMGEVING

Het woongebied Houthaven ligt binnen de invloedssfeer van een aantal bedrijven in Westpoort, die mogelijk overlast kunnen veroorzaken op het gebied van geluid, geur, stof en/of licht voor de bewoners. Deze situatie kan zich ook voordoen indien de betreffende emissies binnen de normen van de wet- en regelgeving blijven. Ter informatie delen wij u verder mee dat met een aantal van deze bedrijven een convenant is gesloten. Hierin hebben de betrokken partijen vastgelegd, dat zij in de toekomst gaan samenwerken ten aanzien van de verdere ontwikkeling van de haven en de daar gevestigde bedrijven en de ontwikkeling van de woning- en bedrijfsbouw in de Houthaven.

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 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 het perceel 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. Het perceel dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat het perceel bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepaling 3 genoemde bestemmingen
- 2a. het perceel en de daarop te realiseren opstallen zijn bestemd tot **nader in te vullen** m² bruto vloeroppervlakte (bvo) ten behoeve van een hotel met **nader in te vullen** parkeerplaatsen
- 2b. de erfpachter is verplicht het perceel overeenkomstig de onder lid a. genoemde bestemmingen te gebruiken, met dien verstande dat maximaal **nader in te vullen**% van het bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte mag worden gebruikt ten behoeve van bedrijfsondersteunende bestemmingen (kantoor,, kantine e.d.)
indien een hoger percentage van het vloeroppervlak ten behoeve van bedrijfsondersteunende bestemmingen in gebruik is genomen en/of niet geheel aan de voormelde eisen wordt voldaan, handelt de erfpachter in strijd met artikel 15 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 en is artikel 15 onverkort van toepassing;
3.
 - 3a. parkeren dient ondergronds binnen de kavel te worden opgelost.
 - 3b. het laden en lossen dient geheel op eigen perceel te geschieden;
 - 3c. op het perceel mag geen buitenopslag plaatsvinden;
4. het is de erfpachter niet toegestaan vanuit het perceel rechtstreeks artikelen aan de consument te verkopen en/of te leveren;
5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
 - ✓ de verplichting het perceel te bebouwen conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,
 - ✓ de verplichting om het perceel en de opstallen overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
 - ✓ het verbod het bouwvolume van de opstallen 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;
6.
 - 6a. de erfpachter is verplicht met de bebouwing van het perceel 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 perceel van bouw materiaal 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 bebouwing van het perceel en de inrichting van de onbebouwde perceel delen dienen te zijn voltooid binnen 24 maanden na de datum van ingang van het erfpacht recht;
- 6d. van de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;
- 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;
- 9a. de gevel in de waterlijn zal worden uitgevoerd als een grond- en waterkerende constructie. Deze constructie is onderdeel van het gebouw en dient door de erfpachter onderhouden te worden. De constructie dient constructief berekend te zijn op mogelijke aanvaring van schepen;
- 9b. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de verplichting het beheer en onderhoud van het terrein waar dit aan het water grenst, te verrichten volgens de geldende verordening of keur van het Bevoegd Gezag: het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht; het hoogheemraadschap bepaalt door middel van de geldende verordening of keur de randvoorwaarden voor het beheer en onderhoud;
- 9c. op eerste aanzegging van de gemeente Amsterdam of het Bevoegd Gezag dienen vaartuigen verhaald te worden om bagger- en andere (wettelijke) onderhoudswerkzaamheden uit te kunnen voeren. Het waterperceel wordt door *de gemeente Amsterdam of het bevoegd gezag* en op haar kosten op een zodanige diepte gehouden, als zij nodig acht. De gemeente of het Bevoegd Gezag zorgt voor haar rekening voor de afvoer van de daarbij vrijkomende baggerspecie;
- 11a. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers verplicht om het op het perceel te realiseren hotel en andere gebruiksfuncties waar een EPC eis voor geldt volgens het bouwbesluit 2012 door Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers aan te laten sluiten en aangesloten te houden op het warmtenetwerk en comfortkoelingnetwerk van Westpoort Warmte B.V., zulks tegen door Westpoort Warmte B.V. te stellen voorwaarden en in rekening te brengen vergoedingen.
- 11b. het is de erfpachter nimmer toegestaan om basis opwek voorziening(en) voor ruimteverwarming en/of warm tapwater en/of koeling (zoals bijvoorbeeld warmtepompen, WKK, houtpalletkachel), anders dan bestemd voor aansluiting op het warmtenetwerk en/of comfortkoelingnetwerk van Westpoort Warmte B.V. aan te (doen) leggen, noch derden hiertoe opdracht of toestemming te geven. De aanleg van installaties / voorzieningen voor energiebesparing niet zijnde basis opwek voorzieningen is wel toegestaan.
- 11c. het in lid b. bedoelde verbod geldt niet voor de erfpachter, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, nadrukkelijk voor zover het handelen van deze erfpachter uitsluitend betrekking heeft op zijn eigen erfpacht recht.
- 11d. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om op eerste verzoek van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) onmiddellijk toegang aan Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) te verschaffen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, vernieuwing en vervanging van door Westpoort Warmte B.V. of haar

rechtsopvolger(s) aangebrachte warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren, indien zulks naar het oordeel van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) geen uitstel kan lijden.

- 11e. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om onbebouwd blijvende delen van het perceel waarin warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn zodanig in te richten en ingericht te houden dat deze niet beschadigd worden en dat de toegankelijkheid van deze warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren niet op onredelijke wijze wordt belemmerd. In dat verband is het de erfpachter in ieder geval nimmer toegestaan onbebouwd blijvende delen van het perceel waarin warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn aaneengesloten te bestraten (waaronder niet wordt begrepen klinker- en tegelbestrating) alsmede daarop bomen en diepwortelende beplanting aan te (doen) brengen) danwel objecten de grond in te drijven.

Deze bijzondere bepalingen zullen worden gewijzigd, dan wel aangevuld met zodanige bijzondere bepalingen, uitsluitend indien de gemeente en de erfpachter dit gezamenlijk noodzakelijk achten in het kader van realisatie bouwplan en/of de relaties tussen het bouwplan en de omgeving/het stedenbouwkundig plan. Indien van toepassing, zullen erfdiensbaarheden worden gevestigd.

Indien u bovenvermeld perceel niet zelf gebruikt, dient u ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2000 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruiker(s) van toepassing zal(zullen) zijn.

AANVAARDEN PERCEEL

U dient het in erfpacht uit te geven perceel te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt zal zijn voor de te realiseren bestemming(en). Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het perceel verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze bevestiging.

FASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt bepaald op de 1^e of 16^e van de maand die het dichtst ligt bij de datum gelegen 8 weken na de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning voor het bouwen., 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 >.

ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW

Als de erfpachtake niet verleden is direct nadat het perceel 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 het in erfpacht uit te geven perceel.

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 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 perceel de status van bouw-terrein;
- b. de feitelijke terbeschikkingstelling van dit perceel zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een erfpachtafkeuring;
van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieder 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 perceel, 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 het perceel 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 perceel.

De feitelijke terbeschikkingstelling van het perceel 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

[Uit te werken op basis van DO]

A. Grondwaarde, canons en afkoopsom

De totale grondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel bedraagt € 3.025.000,- (exclusief BTW). Deze grondwaarde is gebaseerd op de in artikel 3 genoemde bestemmingen en oppervlakten. De Algemene Bepalingen 2000 bieden vier verschillende betalingsmogelijkheden. U kunt kiezen uit één van de onderstaande drie canontypen, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen verschuldigd is. Daarnaast kunt u kiezen voor afkoop van de canon (afkoopsom).

1. Indexcanon

De jaarlijks te indexerende canon bedraagt € **nader in te vullen** en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van **nader in te vullen**. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

2. Canon 10 jaar vast

De canon bedraagt € **nader in te vullen** en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van **nader in te vullen**. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het dan voor dit canontype geldende canonpercentage. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het

bedrag van de canon na elk 10^e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen.

3. Canon 25 jaar vast

De canon bedraagt € **nader in te vullen** en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van **nader in te vullen**. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het dan voor dit canontype geldende canonpercentage en de dan geldende schaduwgrondwaarde. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na het 25^e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen en de over de eerste 25 jaar opgetreden inflatie.

4. Afkoopsom

De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpacht-tijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van € **nader in te vullen**.

Indien u kiest voor één van de onder 1 tot en met 3 aangegeven canontypen, dan is het na het passeren van de notariële akte tot uitgifte in erfpacht niet meer mogelijk gedurende het erfpachttijdvak voor een ander canontype te kiezen. Wel blijft het mogelijk de dan resterende canontermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoopsom). Deze afkoopsom zal worden gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde.

Indien u kiest voor de onder 4 aangegeven afkoopsom, dan is het na het passeren van de notariële akte tot uitgifte in erfpacht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak alsnog voor één van de drie onder 1 tot en met 3 aangegeven canontypen te kiezen en restitutie van de reeds betaalde canon over het nog resterende tijdvak te krijgen.

B. Grondslagen Grondwaarde, Canons En Afkoopsom

Het in deze aanbieding genoemde bedrag en canonpercentages zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan, kunnen de bedragen aan het dan geldende grondprijsspeel worden aangepast, tenzij het niet passeren aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze bevestiging. 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 perceel 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 bij het opstellen van deze aanbieding is 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.

C. Betalingen erfpacht

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

1. Canon / afkoopsom

De canon of de afkoopsom van uw keuze is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht.

2. Verrekening Waarborgsom

Op de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal de ontvangen waarborgsom (zie paragraaf Waarborgsom) in mindering worden gebracht op de verschuldigde canon of afkoopsom. De betaalde Optievergoeding wordt niet verrekend.

3. 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 grondwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

Het na verrekening van de waarborgsom resterende saldo van de canon of afkoopsom en de BTW zijn verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht 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.

4. Aanvullende canon / afkoopsom

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

5. 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.

6. 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.

WAARBORG SOM

Onderdeel van deze aanbieding is een bericht van acceptatie. Nadat ik dit bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van u retour heb ontvangen, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, en ontvangt u een nota voor de waarborgsom. De waarborgsom is gelijk aan de indexcanon. De waarborgsom strekt tot zekerheid van nakoming van de erfpachtovereenkomst en tot reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht.

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de factuur. Bij eventueel latere betaling bent u wettelijke rente verschuldigd. De waarborgsom wordt in mindering gebracht op de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Indien het erfpachtrecht niet gevestigd wordt, buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid en de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbindt, zal de waarborgsom aan de gemeente toekomen. Zij kan echter geheel of gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.

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:

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

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

Indien het te realiseren bouwplan afwijkt van de gegevens in deze erfpachtaanbieding, 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 of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

INTEGRITEITSCLAUSULE

Onderstaande maakt deel uit van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie verklaart u met deze integriteitsclausule in te stemmen.

1. Contractpartij verklaart dat hij op het moment van sluiten van de overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;
 - a. deelneming aan een criminele organisatie;
 - b. omkoping;
 - c. valsheid in geschrifte;
 - d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
 - e. misbruik van subsidie;
 - f. heling;
 - g. witwassen;
 - h. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
 - i. afpersing;
 - j. bedreiging;
 - k. oplichting;
 - l. bedrog;
 - m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
 - n. diefstal;
 - o. verduistering;
 - p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
 - q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;

- r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
 - s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
 - t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
 - u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
 - v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
 - w. voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
 - x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
 - y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolgung tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
 - z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.
2. Gedurende de looptijd van de overeenkomst is de contractpartij verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.
3. De gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van de overeenkomst met de contractpartij op te schorten of de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de contractpartij te vergoeden, indien:
 - een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de contractpartij van toepassing zijn;
 - de contractpartij ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;
 - al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de overeenkomst door de contractpartij 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 overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.
4. Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de contractpartij gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de contractpartij indien zij:
 - direct of indirect leiding geven aan de contractpartij;
 - bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over de contractpartij zeggenschap hebben;
 - aan de contractpartij vermogen verschaffen;
 - in een zakelijk samenwerkingsverband tot de contractpartij staan;
 - op de contractpartij anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.
5. Indien de gemeente de overeenkomst op basis van het derde lid van dit artikel opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal de contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren 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 als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.

6. Contractpartij vrijwaart de gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van dit artikel.
7. Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkt een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de contractpartij een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien contractpartij terzake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolgung tegen hem is ingesteld, zal de contractpartij zulks onverwijld aan de gemeente melden.
8. Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft de gemeente de bevoegdheid om de contractpartij te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van de contractpartij nodig heeft, zal de contractpartij hier op eerste verzoek aan voldoen.
9. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractpartij om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling over te gaan, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

SLOTBEPALINGEN

1. 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 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 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.

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

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 en de (na acceptatie separaat aan u in rekening te brengen) waarborgsom door u is betaald, zal ik het bestuur voorstellen het perceel aan u in erfpacht uit te geven. Indien het ondertekende bericht

van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpacht en herneemt de gemeente ten aanzien van het perceel haar vrijheid van handelen.

De erfpachtovereenkomst komt voorsnog niet tot stand, indien u het bericht van instemming onder voorwaarden retourneert. Verder wordt het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het perceel door de gemeente beschouwd als een onvoorwaardelijke acceptatie van deze erfpachtaanbieding.

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

Amsterdam voert een nieuw systeem van eeuwigdurende erfpacht in. In de zomer van 2016 worden naar verwachting de eerste contracten volgens dit nieuwe stelsel afgesloten. Voor meer informatie kijkt u op www.amsterdam.nl/erfpacht

Op deze erfpachtovereenkomst gelden de voorwaarden van voortdurende erfpacht. Mocht het mogelijk zijn om over te gaan naar het nieuwe stelsel voordat de vestiging van het erfpachtrecht wordt vastgelegd in de notariële akte, dan krijgt u van ons een wijzigingsaanbieding. In dat geval is de keuze aan u: uitgifte op basis van de nu voorliggende erfpachtovereenkomst of uitgifte op basis van de wijzigingsaanbieding.

Bericht van Acceptatie

Terrein : Kavel 3e
(hotel)
Dossiernr. : E 13992-1
Plannr. : 783-02
Project : Houthaven

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⁾

- ☐ Indexcanon
- ☐ Canon 10 jaar vast
- ☐ Canon 25 jaar vast
- ☐ Afkoop 50 jarig erfpachttijdvak

De waarborgsom zal binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota zijn voldaan door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN NL96 INGB 0004 5000 62 van de gemeente Amsterdam.

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