

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

T.a.v.

Datum
Ons kenmerk
Dossiernummer E «nummer»
Behandeld door «naam»
«naam»@amsterdam.nl / telefoon: 14020 of +31 6 «nummer»

Projectnaam: Kavel 3N4
Uw kenmerk:
Plannummer:
(afdeling Erfpacht en Uitgifte)

Kopie aan
Bijlagen Terreinspecificatie en nadere informatie, tekening nummer 2015-479 van 22 oktober 2015, financieel overzicht van «datum», Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam
Onderwerp Erfpachtaanbieding van appartementsrechten gelegen aan Kavel 3N4 in CAN-Stationsgebied

MODEL-ERFPACHTAANBIEDING

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

Geachte heer/ mevrouw,

Met u is op «datum» een optieovereenkomst gesloten voor Kavel 3N4 in het CAN-Stationsgebied. Onder verwijzing naar deze optieovereenkomst bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel op het op tekening nummer 2015-479 van 22 oktober 2015 met enkele en kruis arcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen A«nr.» tot en met A«nr.». Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten, ook aangeduid als "de onroerende zaak" en het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen worden ook aangeduid als "het appartementencomplex".

De onroerende zaak wordt aan u in erfpacht aangeboden onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon). Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtbestemming	: «bestemming» conform programma Definitief Ontwerp
Indexcanon	: € «bedrag»
Grondwaarde (exclusief BTW)	: € «bedrag»
Geplande ingangsdatum	: «datum» (binnen «aantal» maanden na acceptatie van deze aanbieding (afhankelijk van de definitieve optieduur).

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

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen, zal ik het bevoegde bestuur van de gemeente Amsterdam, hierna te noemen "het bestuur", voorstellen 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.

OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, omvat het te realiseren complex tevens appartementsrechten bestemd voor «bestemmingsomschrijving», die de gemeente aan «naam (eventueel)» 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 splitsings- en uitgiftestructuur overeengekomen:

Dit gedeelte zal in overleg met de ontwikkelaar en notaris uitgewerkt worden waarin (hoofd- en onder)appartementsrechten beschreven dienen te worden om deze in de definitieve aanbieding te kunnen omschrijven en vast te stellen.

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

PARKEREN

Op kavel Stationslocatie Noord 3N4 kunnen geen parkeerplaatsen worden ingepast. De kavel is daarvoor niet alleen te ondiep maar een in/uitrit is ook niet inpasbaar in de beperkte ruimte tussen de kavel en het stadsdeelhuis. Parkeerplaatsen zijn voorzien in het P+R terrein direct langs de Nieuwe Leeuwarderweg ten noorden van het station. Gebruikers, eigenaren en/of bewoners van kavel 3N4 moeten daarvoor een contract afsluiten met P+R Noord. De initiatiefnemer is verplicht om conform de ASVV 2012 (CROW) en uitgangspunten in het bestemmingsplan voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te stellen om parkeeroverlast in de omgeving te voorkomen.

ERFPACHTVOORWAARDEN

Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. De gemeenteraad van Amsterdam stelt deze vast. De Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam (AB2000) zijn op uw perceel van toepassing. U kunt deze lezen op www.amsterdam.nl/erfpacht en in de bijlage.

In de AB2000 staat ondermeer welke betalingswijzen mogelijk zijn en hoe daarbij de canonpercentages berekend worden. De gemeenteraad heeft besloten hiervan af te wijken. Meer hierover leest u in bijzondere bepaling 1 en de toelichting daarop.

In de AB2000 is onder andere geregeld dat bij het begin van elk nieuw 50-jarig tijdvak de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing kan verklaren. Ook zal de gemeente een voorstel doen voor de nieuwe canon voor het opvolgende erfpachttijdvak op basis van een door haar nieuw berekende grondwaarde. Als de erfpachter het met dit voorstel niet eens is, vindt de vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de AB2000, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing. De bijzondere bepalingen worden in zijn geheel overgenomen in uw notariële erfpachtakte.

1. afwijking canonpercentage:
het canonpercentage voor de canon met jaarlijkse aanpassing als bedoeld in artikel 7 lid 1 van de AB2000 wordt gesteld op 3,00% als vaststelling van dit percentage volgens dat artikel tot een lager canonpercentage leidt;
2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, moet worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, onder de voorwaarden dat:
 - A. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
 - B. voor eventuele wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing is voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders nodig;
 - C. de ondergrond van het appartementencomplex is bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
 - D. het in erfpacht uit te geven terrein belast is met een voortdurend recht van opstal ten behoeve van een «omschrijving» c.a. in dit kader:
 - 1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
 - ✓ de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing is en de beperkingen die deze opstalrechten ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengen en;
 - ✓ de samenhang tussen het opstalrecht en de erfpacht met betrekking tot de boven het opstalrecht / de opstallen op te richten, tot de erfpacht behorende bebouwing;
 - 2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop de opstalrechten en de erfpacht betrekking hebben
 - 3° zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;
- 3a. de appartementsrechten zijn bestemd tot «bestemming» conform programma Definitief Ontwerp;
- 3b. de onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot «bestemming» en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
- 3c. de erfpachter is ermee bekend dat parkeren op eigen terrein niet mogelijk is en dat het parkeren is voorzien in het P+R terrein direct langs de Nieuwe Leeuwarderweg ten noorden van het station en dat de erfpachter daarvoor een contract dient af te sluiten met P+R Noord;
- 3d. de erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen overeenkomstig de onder leden 3a. en 3b. genoemde bestemmingen te gebruiken;

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 te gebruiken en
 - het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen, zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing; dit laat onverlet de rechten van de erfpachter om het onder 3a. genoemde vloeroppervlak op enig moment alsnog te bouwen, zonder dat daar een canonverhoging tegenover staat;
5.
 - 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 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;
 - 5c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 24 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 afgegeven;
- 7a. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers verplicht om het terrein door Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers aan te laten sluiten en aangesloten te houden op het warmtenetwerk van NUON Warmte N.V., zulks tegen door Westpoort Warmte B.V. te stellen voorwaarden en in rekening te brengen vergoedingen;
- 7b. het is de erfpachter nimmer toegestaan om voorziening(en) voor ruimteverwarming en/of warm tapwater, anders dan bestemd voor aansluiting op het warmtenetwerk van NUON Warmte N.V. aan te (doen) leggen, noch derden hiertoe opdracht of toestemming te geven;
- 7c. het in lid 7b. 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 erfpachtrecht;
- 7d. 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 toebehoren, indien zulks naar het oordeel van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) geen uitstel kan lijden;
- 7e. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om onbebouwd blijvende delen van het terrein waarin warmteleidingen 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 toebehoren niet op onredelijke wijze wordt belemmerd.

In dat verband is het de erfpachter in ieder geval nimmer toegestaan onbebouwd blijvende delen van het terrein waarin warmteleidingen 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.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient de onroerende zaak, 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. Hierbij geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt zal zijn voor de in het complex te realiseren bestemming(en).

Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt bepaald op de 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. 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 «datum».

ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW

Als de erfpachttakte 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 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 erfpachttakte;

- c. van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd;
- d. 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;
- e. de juridische vestiging van het erfpachtrecht vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de onroerende zaak en
- f. 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

Project specifieke financiële gegevens worden hier opgenomen, afhankelijk van het definitieve programma van uw ontwikkeling.

De grondprijzen zijn gebaseerd op een vaste prijs per m² gbo of bvo. Op basis van de mogelijkheden van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan bedragen de indicatieve grondprijzen (prijspeil oktober 2015) :

Bestemming	Grondprijs	per
<i>Wonen</i>		
Wonen koop > 30 m ²	€ 243	m ² gbo
Wonen huur > 30 m ²	€ 197	m ² gbo
Wonen koop < 30 m ²	€ 197	m ² gbo
Wonen huur < 30 m ²	€ 197	m ² gbo
<i>Commercieel</i>		
Kantoor	€ 539	m ² bvo
Hotel	€ 492	m ² bvo
Horeca I, III, IV	€ 803	m ² bvo
Detailhandel	€ 803	m ² bvo
Bedrijfsruimte	€ 803	m ² bvo
Leisure	€ 803	m ² bvo
Maatschappelijk	€ 169	m ² bvo

Bedragen excl. btw, prijspeil 2015

De definitieve grondwaarde wordt berekend op basis van het definitieve programma.
De minimale grondwaarde bedraagt € 5.300.000,- excl. BTW (en excl. optievergoeding).

A. Grondwaarde, canons en afkoopsom

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € «bedrag» (excl. BTW). Deze grondwaarde is gebaseerd op de in artikel 2 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 indexeren canon bedraagt € «bedrag» en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van «percentage». 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 € «bedrag» en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van «percentage». 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 € «bedrag» en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van «percentage». 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 erfpachttijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van € «bedrag».

B. Projectontwikkelaarsregeling (i.g.v. Koopwoningen)

Op grond van gevestigd gemeentelijk erfpachtbeleid, zal de uitgifte aan u plaatsvinden op basis van een jaarlijks te indexeren canon. De eindgebruiker (degene aan wie u het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een koopwoning) overdraagt) heeft vervolgens bij de aktepassering, waarbij hij het erfpachtrecht verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor een andere betalingswijze van de canon. U bent verplicht de notaris die de overdracht aan de betreffende eindgebruiker behandelt, te instrueren dat hij melding maakt in de betreffende akte, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verkrijgt, van de door de eindgebruiker gekozen betalingswijze met betrekking tot de canon overeenkomstig een door de gemeente aan te leveren aktetekst.

Met dit gemeentelijk erfpachtbeleid wordt beantwoord aan het doel van de Algemene Bepalingen 2000 om er naar te streven, de eindgebruiker een zo groot mogelijke keuzevrijheid te bieden om een optimale huisvestinglast te bereiken, gelet op (hypotheek)renten en zijn individueel bepaalde inkomens-/vermogenspositie met daaraan verbonden fiscale behandeling.

De hiervoor opgenomen mogelijkheid -om na de ingangsdatum van de erfpachtrechten een nadere keuze te maken voor een betalingsregime- staat bekend als de "projectontwikkelaarsregeling".

Deze projectontwikkelaarsregeling geldt gewoonlijk voor de duur van 2 jaar, maar kan op grond van de complexiteit van het project en de daarvoor benodigde bouwtijd verlengd worden tot maximaal 4 jaar. Voor de uitwerking van deze regeling zie hierna onder de paragraaf 'C. Betalingen erfpacht'.

Indien de eindgebruiker kiest voor één van de drie onder A. sub.1. tot en met 3. aangegeven wijzen van jaarlijkse canonbetaling, dan is het na de vestiging van het erfpachtrecht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak voor een andere wijze van canonbetaling te kiezen.

Wel blijft het mogelijk de dan resterende canontermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop). Deze afkoopsom zal worden gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde. Indien de eindgebruiker kiest voor afkoop, dan is het na de vestiging van het erfpachtrecht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak alsnog voor jaarlijkse canonbetaling te kiezen en restitutie van de reeds betaalde canon over het nog resterende tijdvak te vragen.

Voor de overige onder deze erfpachtvoorwaarden uit te geven bestemmingen, kunt u van tevoren kiezen voor één van de drie canontypen of afkoop van de canons over het eerste erfpachttijdvak.

C. Betalingen erfpacht

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

1. Canon / afkoopsom
 - a. voor de koopwoningen c.a. (projectontwikkelaarsregeling): omdat de eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, bent u tweemaal de jaarlijkse indexcanon verschuldigd ¹⁾.
 - b. voor de overige bestemmingen: afhankelijk van uw keuze bent u de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom verschuldigd.
2. BTW

Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is conform de BTW-Richtlijn BTW verschuldigd over het bedrag van de grondwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).
3. Verrekening Waarborgsom

Op de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal de ontvangen waarborgsom (zie paragraaf Waarborgsom) in mindering worden gebracht op de verschuldigde canon(s)/afkoopsom.

¹⁾ Voor zover woningen bij aanvang van het derde respectievelijk vierde jaar nog onverkocht zijn, bent u bij aanvang van het derde respectievelijk vierde erfpachtjaar de volle, overeenkomstig artikel 7 geïndexeerde indexcanon over dat erfpachtjaar / die erfpachtjaren verschuldigd. De bij aanvang van het derde respectievelijk vierde erfpachtjaar verschuldigde indexcanon dient binnen een betalingstermijn van 30 dagen na de factuurdatum te zijn voldaan.

Het saldo van de vorenstaande bedragen is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht en moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de (eerste) erfpachtakte, dan wel uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van een erfpachtrecht indien passering van de (eerste) 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.

D. Vervolgbetalingen eindgebruiker bij projectontwikkelaarsregeling

Voor de eindgebruiker geldt aansluitend op uw betalingen van de indexcanon over de eerste twee erfpachtjaren bij de onderscheiden betalingsmogelijkheden, het volgende:

indexcanon:

- a. De gemeente Amsterdam zal de indexering van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar niet achteraf bij de eindgebruiker in rekening brengen.
- b. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de geïndexeerde canon.
- c. De indexcanon voor het derde erfpachtjaar wordt vastgesteld op basis van de aanvangscanon en een aanpassingscoëfficiënt, die is samengesteld uit de over het eerste en tweede erfpachtjaar geldende aanpassingscoëfficiënten. Voor het vierde en opvolgende erfpachtjaren wordt de indexcanon overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 aangepast.

10 jaar vaste canon:

- a. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam een bedrag te betalen. Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen de 10 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
- b. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de 10 jaar vaste canon.
- c. De eerste 10-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het tiende erfpachtjaar plaatsvinden.

25 jaar vaste canon

- a. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam een bedrag te betalen. Dit bedrag is het verschil tussen de 25 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
- b. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canoftermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de 25 jaar vaste canon.
- c. De 25-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het vijfentwintigste erfpachtjaar plaatsvinden.

afkoop:

- a. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam het verschil te betalen tussen de afkoopsom en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
- b. Omdat de afkoopsom op de ingangsdatum van het erfpachtrecht is verschuldigd, is bij een (gedeeltelijke) latere betaling daarvan een rente verschuldigd. Deze bijbetaling zal daarom door de gemeente Amsterdam worden verhoogd met rente over de periode van de ingangsdatum van het erfpachtrecht tot de datum van betaling van het onder a. bedoelde bedrag. De rente zal worden berekend op basis van het bij uitgifte geldende canonpercentage voor de indexcanon.
- c. Omdat de rentevergoeding voorwaarde is voor afkoop onder de toepassing van de projectontwikkelaarsregeling, maakt de rente deel uit van de door de koper aan de gemeente verschuldigde vergoeding. Over de rente is daarom BTW verschuldigd.

De gemeente zal de bedragen van de bijbetalingen (10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon en afkoop) en de dagrente (afkoop) vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht. Aan het begin van het derde en vierde erfpachtjaar zal de gemeente een nieuw overzicht opstellen en verspreiden voor de dan onverkochte woningen op basis van de dan aan u over het respectievelijk derde en vierde erfpachtjaar in rekening gebrachte indexcanon.

De gemeente zal de uitvoering van de projectontwikkelaarsregeling aan de hand van het door de gemeente verstrekte financieel overzicht (zie bijlage) aan de projectnotaris opdragen. De daaraan verbonden kosten behoren tot de op de notariële akte vallende kosten als bedoeld in artikel 41 van de Algemene Bepalingen 2000 en komen voor uw rekening.

U dient de notaris te informeren, dat hij bij het passeren van de akte waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verwerft, aan de eindgebruiker in rekening brengt, afhankelijk van diens keuze:

- I. bij canon 10 of 25 jaar vast
de hiervoor onder 2 sub a. respectievelijk 3 sub a. bedoelde bijbetaling
- II. bij afkoop
 - 1° de hiervoor onder 4 sub a. bedoelde bijbetaling,
 - 2° de hiervoor onder 4 sub b. bedoelde rente (kalenderdag x dagrente) en
 - 3° de hiervoor onder 4 sub c. bedoelde BTW over die rente;deze bedragen int en direct aan de gemeente overmaakt.

De eindgebruiker zal voor deze betalingen achteraf een factuur van de gemeente Amsterdam ontvangen. In verband met een correcte facturering dient u de notaris nu al te instrueren dat hij zijn eindafrekening aan de eindgebruiker uiterlijk één week na de juridische levering van het betreffende erfpachtrecht per e-mail verstuurt aan bedrijfsadministratie@amsterdam.nl (zie ook onder E. Verplichtingen Projectontwikkelaar).

Voor zover woningen na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog onverkocht zijn, zullen de indexcanons voor de opvolgende canontermijnen op de gebruikelijke wijze aan u in rekening worden gebracht.

E. Verplichtingen projectontwikkelaar

Op bijgaand financieel overzicht staat de verdeling van de hiervoor genoemde bedragen over de te realiseren erfpachtrechten. U dient er zorg voor te dragen dat de per erfpachtrecht gespecificeerde vloeroppervlakten (go/bvo) en bedragen in de onderscheiden erfpachtakten worden opgenomen.

Ter uitwerking van de in de bijzondere bepalingen opgenomen vloeroppervlakten (go/bvo) voor het gehele project dienen per te vormen erfpachtrecht in de uitgifteakten te worden vastgelegd:

- het gebruiksoppervlak (m² go) per woning(en) en
- het bruto vloeroppervlak (m² bvo) van de overige bestemmingen.

U dient de eindgebruikers en de notaris juist en volledig te informeren over de desbetreffende erfpachtrechten, de financiële- en overige condities, zoals in deze erfpachtaanbieding opgenomen. In verband met voorgaande verplichtingen ten opzichte van de gerechtigden (eindgebruikers) en de notaris(sen) bent u aansprakelijk voor de gevolgen, waaronder eventuele schade die de gemeente lijdt, welke voortvloeien uit het niet of onvolledig voldoen aan deze informatieplicht.

Om de eindgebruikers juist te informeren, bent u verplicht om in de verkoopbrochures het hiervoor bedoelde, door de gemeente te verstrekken financieel overzicht op te nemen. In uw andere wervingsuitingen dient u voor een eenduidig referentiekader uit te gaan van de v.o.n.-prijs, waaronder wordt verstaan: de koop-/aanneemsom van een voor 50 jaar afgekocht erfpachtrecht inclusief belastingen en kosten.

F. Versturen gegevens na aktepassering

U dient ervoor te zorgen dat de in het briefhoofd genoemde contactpersoon van de gemeente Amsterdam binnen één week na het passeren van een akte van de notaris per e-mail ontvangt:

1. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
2. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment verleden erfpacht- en eventuele leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
 - a. de tenaamstelling van de erfpachtrechten,
 - b. de data van aktepassering en
 - c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
3. een afschrift van de bij de eerste vestiging van een erfpachtrecht aan de ontwikkelaar gegeven eindafrekening (readable pdf versie);
4. een afschrift van de aan de eindgebruiker gegeven eindafrekening ter zake van hun keuze voor een 10 of 25 jaar vaste canon dan wel afkoop (readable pdf versie);
5. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment op naam van de eindgebruikers verleden erfpacht- en/of leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:

- a. de door hem gemaakte keuze ten aanzien van het betalingsregime,
- b. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
- c. 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, canons en afkoopsom hieraan aan te passen. De in deze aanbieding genoemde bedragen 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 grondprijsspeil 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 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 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.

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 deze erfpachtovereenkomst en tot reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak 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.

RESERVERINGSVERGOEDING

Indien het erfpachtrecht één maand na de geplande ingangsdatum daarvan niet is gevestigd of tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan kan, indien daar tussen u en de gemeente overeenstemming over wordt bereikt, tot voortzetting van de reservering van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak worden gekomen. Hiervoor dient een reserveringsvergoeding te worden betaald. De reservering geldt dan voor de periode van één jaar, ingaande één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien van toepassing ontvangt u hierover nader bericht. De hoogte van de reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende indexcanon vermeerderd met de hierover verschuldigde BTW. De reserveringsvergoeding dient per jaar vooruit te worden betaald. Bij te late betaling bent u wettelijke rente verschuldigd.

Indien het erfpachtrecht ingaat gedurende het jaar waarover de reserveringsvergoeding strekt, dan wordt de reserveringsvergoeding deels gerestitueerd door verrekening met het voor deze uitgifte in totaal verschuldigde bedrag. Het te restitueren bedrag wordt bepaald volgens de formule:

$$\text{Restitutie} = \text{Res.V.} \times \left\{ \frac{\text{Restant}}{365} \right\} \times (1 + \text{BTW})$$

Hierin is:

Restitutie : Het door verrekening te restitueren bedrag

Res.V..... : De voor een jaar betaalde reserveringsvergoeding (excl. BTW)

Restant... : Het aantal nog resterende kalenderdagen van het jaar waarover de betaalde reserveringsvergoeding strekt

BTW..... : Het BTW-percentages dat geldt ten tijde van de restitutie.

U bent geen reserveringsvergoeding verschuldigd indien het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan en dit aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

Indien het te realiseren bouwplan afwijkt van de gegevens in deze aanbidding, 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 erfpachtaanbidding. 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 strafvervolgning 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 strafvervolgning 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. Overdracht van het recht op levering van het erfpachtrecht

U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding en het te nemen uitgiftebesluit van het gemeentebestuur, over te dragen aan een eindgebruiker. In de daartoe te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst met de eindgebruiker dient u op te nemen dat het, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het recht op levering te verkopen. Dit op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 29 Algemene Bepalingen 2000.

2. Vestiging separate erfpachtrechten

Teneinde te voorkomen dat het u hierbij aangeboden erfpachtrecht eerst gevestigd moet worden en vervolgens in meerdere erfpachtrechten moet worden gesplitst, kunnen de erfpachtrechten desgewenst separaat worden gevestigd.

Bij de vestiging van de erfpachtrechten dient u het volgende in acht te nemen (indien van toepassing):

- a. «aantal» erfpachtrechten, elk omfattende één appartementsrecht koopwoning c.a.;
- b. erfpachtrechten, elk omfattende één appartementsrecht < c.a.;

3. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 28 van de Algemene Bepalingen 2000 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het erfpachtrecht niet is gevestigd:

- a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
- b. zolang van de onder 1. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

4. Aktepassering

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte te passeren en wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bericht van acceptatie in te vullen. Zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

5. Plankosten

Iedere partij zal zijn eigen kosten moeten dragen. Ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente, dan wel indien het bestuur geen besluit tot uitgifte in erfpacht neemt conform deze aanbieding.

6. Bericht van acceptatie

Indien u akkoord bent met deze aanbieding dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie 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 appartementencomplex aan u in erfpacht uit te geven. Indien het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van de onroerende zaak haar vrijheid van handelen.

De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, indien u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert. 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,

Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Vernieuwing erfpachtstelsel

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 en voor inschrijving op de nieuwsbrief kijkt u op www.amsterdam.nl/erfpacht

Bericht van Acceptatie

Terrein : Kavel 3N4
Dossiernr. : E «nummer»
Plan nr. : «nummer»
Project : CAN-Stations -
gebied

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 erfpachtaakte 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