

Datum: 24-3-2016  
Model-erfpachtaanbieding, behorende bij de optieovereenkomst  
Amstelkwartier 2e fase Ooststrook kavel 4H middensegment huur

Bezoekadres  
Weesperplein 8  
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104  
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De heer, mevrouw, Voorletter. Achternaam  
Straat Huisnummer  
Postcode, Woonplaats

Datum > Projectnaam: Amstelkwartier blok 4H  
Ons kenmerk 2016-1176  
Dossiernummer E Plannummer: >  
Behandeld door >  
>@amsterdam.nl / telefoon: >

Bijlagen Terreinspecificatie en nadere informatie, tekening nummer 2016-078 van 10 maart 2016, financieel overzicht van >, Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam  
Onderwerp Erfpachtaanbieding van appartementsrechten gelegen aan >

Geachte heer, mevrouw, Achternaam

Onder verwijzing naar en ter uitvoering van de met u op [datum ondertekening] gesloten Optieovereenkomst voor Amstelkwartier 2<sup>e</sup> fase, kavel 4H, bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer 2016-078 van 10 maart 2016 met lijnarcering aangegeven terrein (kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AG, nummers 1542, 1583, 1615 en 1669 alle gedeeltelijk en groot 1302m<sup>2</sup>) 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" en het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen worden ook aangeduid als "het appartementencomplex".

In het appartementencomplex dient het volgende programma te worden gerealiseerd:

- [aantal] huurwoningen van in totaal [aantal m<sup>2</sup> gbo] in het middensegment;
- [aantal m<sup>2</sup> bvo] commerciële voorzieningen in de plint;
- [aantal m<sup>2</sup> bvo] sociaal maatschappelijke voorzieningen in de plint;
- [aantal] halfverdiepte parkeerplaatsen.

De huurwoningen in het middensegment dienen groter te zijn dan 30 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (gbo), met een netto huur van maximaal €971,00 per maand, met een jaarlijkse indexering vanaf 1 januari 2016 volgens het door het CBS gepubliceerde consumenten prijsindexcijfer (alle huishoudens 2006-100).

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

Hoewel de onderhavige model-erfpachtaanbieding de status heeft van definitieve aanbieding, is deze voor wat betreft bestemmingen, metrages, aantallen en overige getallen nog onvolledig. De ontbrekende gegevens dienen in het kader van de toetsprocedure (DO) door de Ontwikkelaar te worden aangeleverd. De Gemeente neemt de gegevens van de Ontwikkelaar over en verwerkt deze evenals de definitieve uitgiftestructuur in de onderhavige model-erfpachtaanbieding, zodat wanneer de Ontwikkelaar aan alle voorwaarden heeft voldaan en tot acceptatie van de erfpachtaanbieding wenst over te gaan, de voorliggende erfpachtaanbieding een volledig bijgewerkt document is.

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: > Indexcanon: 3,00% Grondwaarde (exclusief BTW): >,00 Geplande ingangsdatum: > [ 1 <sup>e</sup> of 16 <sup>e</sup> van de maand, uiterlijk drie maanden na acceptatie van onderhavige definitieve erfpachtaanbieding]
--

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.

#### **VORMING APPARTEMENTSRECHTEN:**

Met u is de volgende splitsingsstructuur overeengekomen [nader in te vullen, waarbij voor wat betreft de woningen en bergingen er in ieder geval zoveel appartementsrechten dienen te worden gevormd als dat er woningen inclusief bijbehorende berging zijn. Woning en berging dienen bij voorkeur één appartementsrecht vormen. Alternatieve mogelijkheid om te regelen dat er in de toekomst geen losse erfpachten omvattende een berging kunnen ontstaan is dat er in de definitieve erfpachtaanbieding een bijzondere bepaling wordt opgenomen inhoudende dat aan eventuele toestemming tot splitsing van de erfpacht als bedoeld in artikel 22 van de Algemene Bepalingen 2000, Burgemeester en Wethouders in ieder geval de voorwaarde verbinden dat er erfpachten ontstaan die minimaal 1 woning en 1 berging omvatten],

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](http://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 andere opdrachtgever(s)].

### UITGIFTESTRUCTUUR

De appartementsrechten worden aan u in 1 erfpachtrecht uitgegeven.

### 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 de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

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

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

1. Afwijking Algemene Bepalingen 2000  
in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op 3,00% indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden;
2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
  - A. deze zaak vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
  - B. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
  - C. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
  - D. het terrein bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming en met inachtneming van in het hierna onder DII gestelde geschikt is voor de onder bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
    - I. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
      1. de door de gemeente uitgevoerde sanering van het perceel volgens het leeflaagprincipe, waarbij op de na ontgravingen aanwezige verontreinigde

grondlagen achtereenvolgens een signaleringslaag en voor de tuinen een folie (-0,5 m NAP) en een leeflaag van circa 120 cm schoon zand (tot +0,70 m NAP) zijn aangebracht e.e.a. conform het saneringsontwerp,

2. het saneringsplan, de saneringsbeschikking en het saneringsontwerp worden aan een notariële akte van depot gehecht en met die akte in de openbare registers ingeschreven; het in die depotakte gestelde maakt deel uit van deze erfpacht;
3. de na te noemen beperkingen in het gebruik, die het door de gemeente uitgevoerde saneringsplan met zich meebrengt;
4. de gemeente te vrijwaren van schade- en compensatieaanspraken van hemzelf, zijn huurders en eventuele derde belanghebbenden uit hoofde van de hierna onder B aan de erfpachter opgelegde verplichtingen en gebruiksbeperkingen;

II. in verband met de milieuhygiënische bodemgesteldheid, de saneringswijze en de na deze sanering in de grondlagen onder de leeflaag aanwezige bodemverontreiniging dient de erfpachter de volgende restricties en aanwijzingen in acht te nemen teneinde te garanderen dat de leeflaag in goede staat blijft en er geen gezondheidsrisico's ontstaan als gevolg van verontreinigde grond;

onverminderd zijn eigen verantwoordelijkheden met betrekking tot het functioneren van de leeflaag is de erfpachter verplicht:

1. de dikte (120cm) en de kwaliteit van de leeflaag te handhaven; grondwerk onder 0,3 m NAP is niet toegestaan;
2. eventuele terreinophogingen uit te voeren met grond ten minste klasse wonen en te voldoen aan een keuring conform het Bouwstoffenbesluit;
3. bij voorgenomen ontgravingen in de leeflaag aan het bevoegd gezag melding te doen en in dat kader door het bevoegd gezag gegeven aanwijzingen op te volgen;
4. aan de uitvoering van het (na)zorgplan medewerking te verlenen;
5. toe te laten dat (periodiek) luchtmetingen en inspecties worden verricht en
6. aan aanwijzingen van of namens het bevoegd gezag uitvoering te geven;
7. bij de keuze van de funderingsmethoden dient vanuit het oogpunt van V&G (ARBO regelgeving) rekening te worden gehouden met deze verontreiniging;

E. de zaak belast is met een voortdurend opstalrecht met betrekking tot een trafoinstallatie (hierna "opstalrecht trafoinstallatie");

in dit kader:

1. is de erfpachter nadrukkelijk bekend met:
  - a. de voorwaarden die op het opstalrecht trafoinstallatie van toepassing zijn en de beperkingen die het opstalrecht trafoinstallatie ten aanzien van de erfpacht meebrengen en;
  - b. de samenhang tussen het opstalrecht traforuimte en de erfpacht met betrekking tot de boven of onder het opstalrecht trafoinstallatie op te richten, tot de in erfpacht uit te geven appartementsrechten behorende bebouwing;
2. zullen zo mogelijk bij de uitgifte in erfpacht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht trafoinstallatie en de erfpacht betrekking hebben;

F. [Indien Nuon Warmte een distributienetwerk voor warmte aan zal leggen in de Bella Vistastraat zal in blok 4H een opstalrecht worden gevestigd ten behoeve van een regelruimte voor de stadsverwarmingsinstallatie in één of meer van de blokken 4H, 4G of

4F, ongeacht of de gerechtigde tot blok 4H zelf ook met Nuon Warmte overeenstemming bereikt over een aansluiting op stadswarmte.]  
> de zaak belast is met een opstalrecht om een stadsverwarmingsinstallatie te hebben, dat het exclusieve gebruik omvat van de ruimte waar de installatie is gevestigd.

- 3a. de appartementsrechten zijn bestemd tot:  
[aantal] huurwoningen van in totaal [aantal m<sup>2</sup> gbo] in het middensegment,  
[aantal m<sup>2</sup> bvo] commerciële voorzieningen in de plint,  
[aantal m<sup>2</sup> bvo] sociaal maatschappelijke voorzieningen in de plint  
en [aantal] halfverdiepte parkeerplaatsen;
- 3b. de erfpachter is verplicht de appartementsrechten overeenkomstig de onder 3a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;
- 3c. het is de erfpachter niet toegestaan gedurende de eerste 15 jaar na de datum van eerste ingebruikneming de woningen te verhuren tegen een netto maandhuur van meer dan € 971,= per maand met een jaarlijkse indexering vanaf 1 januari 2016 volgens de door CBS gepubliceerde Consumentenprijsindex (alle huishoudens, 2006=100); de erfpachter krijgt een boete door de gemeente opgelegd van € 10.000,= (zegge tienduizend euro) voor elke kalendermaand, waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend, indien hij in strijd handelt met het bepaalde in de eerste zin van dit artikel 3c.
- 3d. Burgemeester en Wethouders zullen gedurende de eerste 15 jaar na de datum van eerste ingebruikneming geen gehoor geven aan een verzoek van de erfpachter om de bestemming van de onder 3a. bedoelde huurwoningen om te zetten in koopwoning. Indien de erfpachter vanaf 15 jaar na de datum van eerste ingebruikneming aan Burgemeester en Wethouders een verzoek doet om de bestemming van de onder 3a. huurwoningen om te zetten in koopwoning, zullen Burgemeester en Wethouders aan hun medewerking geen herziening van de canon als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Bepalingen 2000 verbinden;
- 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. de onbebouwde terreingedeelten aangegeven met > arcering op tekening > is bestemd tot tuin;
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 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;

- 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 op de 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 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 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;
- 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 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;
8. de erfpachter is nadrukkelijk bekend met het vigerend parkeerbeleid, inhoudende dat er geen parkeervergunningen worden afgegeven voor parkeren op straat, en verklaart dit te zullen medelen aan de toekomstige eindgebruikers;
9. de erfpachter is verplicht te gedogen dat gebruikers van de naastgelegen woningen kunnen komen en gaan over het op onderhavig erfpachtperceel gelegen pad, op tekening 2016-078 d.d. 10 maart 2016 stippelarcering aangegeven, waarbij voertuigen aan de hand moeten kunnen worden meegevoerd;
10. de erfpachter is verplicht te gedogen dat de gebruikers van het aan de noordzijde gelegen bouwblok 4C [kadastraal nader aan te duiden in definitieve erfpachtaanbieding], een vluchtroute hebben en in stand houden over het onderhavige erfpachtperceel, welke vluchtroute is weergegeven op de tekening 2016-078 d.d. 10 maart 2016 met een pijl aan de noordzijde;
11. de erfpachter is verplicht te gedogen dat de gebruikers van de bouwblokken 4C en 4G [kadastraal nader aan te duiden in definitieve erfpachtaanbieding], binnen twee meter van de erfgrans (tot direct op de erfgrans) vensters hebben die op het onderhavige erfpachtperceel uitzicht geven.

#### **AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX**

U dient de onroerende zaak, waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd, te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem 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 is [ 1<sup>e</sup> of 16<sup>e</sup> van de maand, uiterlijk drie maanden na acceptatie van onderhavige definitieve erfpachtaanbieding].

#### **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 (gewijzigd bij besluit BLKB2014/2176M van 16 december 2014) heeft de Staatssecretaris van Financiën daarom goedgekeurd dat onder voorwaarden vrijstelling kan worden verleend voor de overdrachtsbelasting wegens samenloop van heffingen. Deze voorwaarden zijn:

- a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd de status van bouwterrein;
- b. de feitelijke terbeschikkingstelling van dit terrein zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een erfpachttakte;  
van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en door middel van een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
- c. op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd, voldoet de juridische eigenaar op aangifte BTW alsof al sprake is van de juridische vestiging van het erfpachtrecht, die is aan te merken als een levering in de zin van artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- d. de juridische vestiging van het erfpachtrecht vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de onroerende zaak en
- e. in de notariële akte waarin het erfpachtrecht wordt gevestigd, geven de partijen aan deze goedkeuring te hebben toegepast bij de economische verkrijging in de zin van artikel 2 lid 2 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd.

De feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd zal worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering.

Voor zover een economische verkrijging plaatsvindt, zal ik de economische verkrijging melden aan de Belastingdienst. Daarnaast bent u zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging, aangifte van overdrachtsbelasting te doen. U kunt bij de aangifte vrijstelling verzoeken van overdrachtsbelasting wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de WBR met een beroep op de in voornoemd besluit bedoelde goedkeuring.

### **FINANCIËLE GEGEVENS**

De verschuldigde grondwaarde zal worden gebaseerd op onderstaande eenheidsprijzen en het programma dat blijkt uit het door de gemeente akkoord bevonden DO. Gedurende minimaal de eerste 15 jaar dienen de woningen een maximale netto huurprijs te hebben van € 971,- per maand met een jaarlijkse indexering met het consument prijsindexcijfer (alle huishoudens, 2006-100).

<b>Functie</b>	<b>Grondprijs</b>	<b>per eenheid</b>
Huurwoningen >30m <sup>2</sup> gbo	€1.228,00	m <sup>2</sup> gbo
Commerciële voorzieningen	€670,00	m <sup>2</sup> bvo
Sociaal maatschappelijke voorzieningen	€171,00	m <sup>2</sup> bvo
Halfverdiepte parkeerplaatsen	€4.073,00	Per plek

Over de periode vanaf 1 januari 2016 tot de met toepassing van de overeenkomstig de paragraaf "vaststelling ingangsdatum erfpacht" te bepalen Ingangsdatum erfpacht wordt de grondwaarde geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De grondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin erfpachtuitgifte plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor prijspeildatum 1 januari 2016.

Indien door enige oorzaak een of meer prijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, worden deze door Burgemeester en Wethouders bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

### **Grondwaarde, canons en afkoopsom**

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € >,00 (excl. BTW) [invullen na goedkeuring DO]. 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 € <,00 en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3,00%. 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 € <,00 en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 2,9%. 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<sup>e</sup> erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen,

#### 3. Canon 25 jaar vast

De canon bedraagt € <,00 en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3,25%. 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<sup>e</sup> 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 € <,00.

### **A. Betalingen erfpacht**

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

#### 1. Canon / afkoopsom

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.

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.

## **B. 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 een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie) ontvangt.

## **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 grondprijspeil 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.

### **PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW**

Indien het te realiseren bouwplan afwijkt van de gegevens in deze aanbieding, dan verzoek ik u dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden, aan de in het briefhoofd genoemde contactpersoon te melden. Voorts verzoek ik u uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden de dan bekende exacte datum door te geven.

### **ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN**

Alle voor deze uitgifte in erfpacht te maken kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht en belastingen) komen voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van het erfpachtrecht 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 beroeps gedragsregels;
  - 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. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

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

- a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
- b. zolang van de onder 3a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

### 3. 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.

### 4. 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.

### 5. 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 de termijn als bedoeld in artikel 2.2 van de Optieovereenkomst. 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

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](http://www.amsterdam.nl/erfpacht)

## Bericht van Acceptatie

Terrein : >  
Dossiernr. : E >  
Plan nr. : >  
Project : >

Ondergetekende(n)<sup>(1)</sup> .....  
handelend voor<sup>(2)</sup> .....  
in zijn/haar/hun hoedanigheid van<sup>(3)</sup> .....  
op grond van<sup>(4)</sup> .....  
verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken:<sup>(5)</sup>

- 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:<sup>(6)</sup>

notariskantoor .....  
notaris .....  
adres notaris .....  
..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:<sup>(7)</sup>

Naam Belastingeenheid .....  
adres belastingeenheid .....  
.....

Plaats : .....  
Dagtekening : .....  
Handtekening(en) : .....

<sup>(1)</sup> naam/namen ondergetekende(n)  
<sup>(2)</sup> naam rechtspersoon  
<sup>(3)</sup> vertegenwoordigingsbevoegdheid  
<sup>(4)</sup> 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.  
<sup>(5)</sup> aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt  
<sup>(6)</sup> naam en adres notariskantoor  
<sup>(7)</sup> naam en adres belastingeenheid