

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Firma
Straat Huisnummer
Postcode, Woonplaats

Datum
Ons kenmerk
Dossiernummer
Behandeld door >
Projectnaam: >
Uw kenmerk: >
Plannummer: >
(afdeling Erfpacht en Uitgifte)
> @amsterdam.nl / telefoon: 14020 of +31 6 >

Kopie aan
Bijlagen
Terreinspecificatie en nadere informatie
tekening nummer > van >
financieel overzicht van >
Algemene Bepalingen 2016 Amsterdam
Nulmeting bodem
Uitgiftebeleid

Onderwerp
Erfpachtaanbieding van het perceel gelegen aan >

Geachte heer, mevrouw, Achternaam

2019-03-27 Instructietekst overbouwning aangepast **STANDAARD: : MODEL**
ERFPACHTAANBIEDING VAN PERCEEL BEDRIJFSRUIMTE(N)

Grondslagen model.

Dit model is gebaseerd op uitgifte in eeuwigdurende erfpacht conform de op 22 juni 2016 door de gemeenteraad vastgestelde ① Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam en ② Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016

Dit model geldt voor de uitgifte van bedrijfsruimte(n). In geval van uitgifte van een bedrijfsverzamelgebouw dit model aanpassen aan uitgifte op basis van appartementsrechten. Het is niet mogelijk om bij de uitgifte van commerciële ruimten te kiezen voor canon tenzij de bestemming onder sociaal maatschappelijk valt, hierbij mag op basis van het beleid met uitzondering voor canon gekozen worden. Als dit van toepassing is de aanbieding doorlopen en daar aanpassen waar nodig.

Opstellen en aanbieden concept-erfpachtaanbieding ter controle.

- Dit model geldt voor de uitgifte van een terrein. Deze aanbieding bewerken met wijzigingen bijhouden en daarna voor een steekproefcontrole verzenden naar JZ (e-mailadres: jurzak.GO@amsterdam.nl). JZ neemt aanbiedingen, die niet met 'wijzigingen bijhouden' zijn ingediend, niet in behandeling. De uitgever dient deze opnieuw en alsnog met wijzigingen bijhouden in te dienen. Wel is het in uitzonderingsgevallen mogelijk met JZ een afspraak te maken voor een integrale beoordeling.
- Geel gemarkeerde teksten zijn facultatief of afhankelijk van project of uitgifte; na verwerking gele markering verwijderen.
- Blauw gemarkeerde teksten betreffen werkinstructies voor de uitgever. De uitgever moet deze teksten verwijderen na het opstellen van een erfpachtaanbieding (let op: uitsluitend deze zonder wijzigingen bijhouden).
- De verzonden erfpachtaanbieding dient met **alle** bijlagen gescand te worden en in Docwerker (map DIV) opgeslagen te worden. Dat geldt ook ten aanzien van de terreinspecificatie; hoewel deze niet wordt bewerkt, wordt deze periodiek aangepast en moet deze bij conflicten overlegd kunnen worden. Alleen de AB2016 hoeft niet gescand te worden omdat die werkelijk onveranderlijk zijn.

Geachte heer, mevrouw,

Onder verwijzing naar < bied ik u hierbij in eeuwigdurende erfpacht aan het perceel, zoals op tekening nummer < van < met < arcering is aangegeven. Dit perceel is gelegen aan > te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente >, sectie >, nummer > en kadastraal groot ongeveer > m².

De gemeente biedt u het perceel in eeuwigdurende erfpacht aan onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, tegen betaling van een jaarlijkse vergoeding (canon) (indien het gaat om maatschappelijke bestemming(en) en/of een jaarlijkse vergoeding (canon) die verplicht moet worden afgekocht (indien het een commerciële bestemming betreft). Afhankelijk van de bestemming moet hier een keuze in worden gemaakt. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden ...	: Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemming	: >
Erfpachtgrondwaarde ...	: € >,00 (exclusief BTW)
Canon.....	: €
Afkoopsom	: €
Geplande ingangsdatum :	>

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 het perceel aan u in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het bestuur.

ERFPACHTVOORWAARDEN

Algemene Bepalingen

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit nummer 187/664 van 22 juni 2016 (hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen 2016') met inachtneming van het op diezelfde datum vastgestelde Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016.

De Algemene Bepalingen 2016 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2016 en overige informatie downloaden via onze website: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/.

Op grond van de Algemene Bepalingen 2016 geeft de gemeente het perceel in eeuwigdurende erfpacht uit tegen de betaling van een canon, die voor de eeuwigdurende looptijd op grond van het voor deze uitgifte geldende grondprijsbeleid bij vooruitbetaling voldaan moet worden. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

Bijzondere Bepalingen

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2016, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1. het perceel dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat;

Deze bepaling moet afhankelijk van de situatie worden aangevuld als:

- de ondergrond niet zonder meer, maar onder voorwaarden, geschikt is voor de bestemming (leeflaag en dergelijke) of
- op het perceel zakelijke lasten drukken die op het erfpachtrecht van invloed zijn (o.a. opstalrechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of gedoogrechten/-plichten uit andere aangrenzende erfpachtrechten),
- of anderszins beperkingen opgenomen moeten worden (zoals trekstangen ten behoeve van damwanden of walmuren).

voor zover daarvoor in de map "uitzonderlijke bijzondere bepalingen en situaties" geen voorbeelden zijn opgenomen, dit uitwerken in overleg met JZ

- A. het perceel bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieuhygiënische gesteldheid van dit perceel ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan deze akte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;

- B. kennisgeving: toepassen (indien aanwezig) en inhoudelijk aanpassen aan de rechten, die het perceel rusten bijvoorbeeld opstalrechten,

het perceel belast is met @

In dit kader verklaart de Erfpachter zich nadrukkelijk bekend met deze rechten die van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt:

- 1° de voorwaarden die op dit opstalrecht/ erfdienstbaarheid e.d. keuze maken van toepassing zijn en
 - 2° de samenhang tussen dit opstalrecht/ erfdienstbaarheid e.d. keuze maken en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten bebouwing;
- C. indien van toepassing het perceel overigens 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;

Als het bedrijfsruimte betreft:

2a. het perceel is bestemd tot < m² bruto vloeroppervlakte (bvo) bedrijfsruimte ten behoeve van > [alleen invullen als nader gespecificeerde bedrijfsruimtesoort is overeengekomen en als de gemeente hierop gaat handhaven] en >, [eventuele overige hoofdbestemmingen met m² bvo invullen volgens de bestemmingscatalogus uit de handleiding grondprijsbepaling]

[TOELICHTING OP B: BEDRIJFSRUIMTE MET ONDERSTEUNENDE BESTEMMINGEN]

Deze bepaling vormt een nadere uitwerking van de in de handleiding grondprijsbepaling opgenomen bestemming bedrijfsruimte met 30/40/50% kantoorruimte. Onder deze met afdeling regie en advies afgestemde uitleg zijn ook andere bedrijfsondersteunende bestemmingen mogelijk, zoals kantine en showroom. Showrooms die zich richten op directe verkoop aan de consument vallen nadrukkelijk niet onder deze bedrijfsondersteunende bestemmingen. Met het oog daarop is de bepaling waarin dit is geregeld nu in de bestemmingsbepaling opgenomen. Showrooms waaruit directe verkoop beoogd wordt (auto's, caravans, boten e.d.) of andere niet-ondersteunende bestemmingen dienen als aparte hoofdbestemming(en) opgenomen te worden. Let er op dat deze andere hoofdbestemmingen wel verenigbaar zijn met het geldende bestemmingsplan.]

- 2b. de Erfpachter is verplicht het erfpachtrecht overeenkomstig de onder lid a. genoemde bestemming(en) te gebruiken, met dien verstande dat maximaal >% van het bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte mag worden gebruikt ten behoeve van bedrijfsondersteunende bestemmingen (kantoor, showroom, kantine e.d.) mits:
- A. door de Erfpachter geen artikelen rechtstreeks aan de consument worden verkocht en/of geleverd;
 - B. de bedrijfsondersteunende bestemmingen volledig ten dienste staan van de bedrijfsruimte en
 - C. niet als zelfstandige units worden gebruikt of kennelijk bedoeld zijn om als zelfstandige units te worden gebruikt;

Als het andere commerciële bestemmingen betreft bijzondere bepaling 2 gebruiken, 2b. is dan nvt

2. het perceel is bestemd tot < m² bruto vloeroppervlakte (bvo) >.

- 3a. de onbebouwde perceelgedeelten zijn bestemd tot > parkeerplaatsen en laad- en loszone en dienen overeenkomstig deze bestemming(en) te worden ingericht en gebruikt;
- 3b. het parkeren, laden en lossen dient geheel op eigen perceel te geschieden;
- 3c. op het perceel mag geen buitenopslag plaatsvinden;
- 4a. de Erfpachter is verplicht met de bebouwing van het perceel aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- 4b. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de Erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het perceel van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
- 4c. de bebouwing van het perceel en de inrichting van de onbebouwde perceeldelen dienen te zijn voltooid binnen > maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- 4d. de Erfpachter mag van het gestelde onder de leden a, b en c slechts afwijken na voorafgaande schriftelijke vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, die is bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2016;

5. de Erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;

De in navolgende bepaling opgenomen bevoegdheid tot overbouwing van het aan de perceel grenzende openbaar areaal betreft kleine overbouwingen zoals dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, doorsnee balkons e.d.. Grotere overbouwingen vallen hier niet onder. Als dergelijke overbouwingen binnen de stedenbouwkundige kaders zijn toegestaan, moet in de akte een aanvullende regeling worden opgenomen. Uitgangspunt daarbij is in geval van:

- een vrij uitkragende overbouwing **zonder steunpunten** in het openbaar areaal: de vestiging ten behoeve van het perceel van een erfdienstbaarheid van overbouwing ter plaatse als op tekening aangegeven (horizontaal) en in de erfdienstbaarheid te omschrijven (verticaal);
- een overbouwing **met steunpunten** in het openbaar areaal: de toevoeging van het te overbouwen perceel aan de ondergrond van het perceel met aanvullende bijzondere voorwaarden ten aanzien van de bestemming tot openbaarheid en het openbaar gebruik van het te overbouwen perceel.

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;

7. [Hier overige projectspecifieke bijzondere bepalingen vermelden]

Als u bovenvermeld perceel niet zelf gebruikt, dient u ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2016 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruiker(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN PERCEEL

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

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

In de terreinspecificatie wordt verwezen naar een in de erfpachtaanbidding op te nemen peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte. Deze peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte geeft aan tot welke diepte de gemeente de geschiktheid voor de bestemming kan garanderen en meerkosten die samenhangen met bodemverontreiniging vergoedt. Als de gemeente in de door haar vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders een ondergrondse (parkeer)garage en/of kelder voorschrijft dan zal de ontgravingsdiepte daar op afgestemd moeten zijn. Als de gemeente geen ondergrondse (parkeer)garage en/of kelder voorschrijft, maar deze wel mogelijk is binnen de programmatische en stedenbouwkundige kaders en de erfpachter die onverplicht in zijn bouwplan heeft opgenomen, dan wordt daar geen rekening mee gehouden in de vast te stellen ontgravingsdiepte. De peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte dient in de erfpachtaanbidding vastgelegd te worden (bij voorkeur NAP-peilmaat).

Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een

milieuhygiënisch bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de door de gemeente vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders van onderhavige uitgifte in erfpacht. De voorgeschreven ontgravingsdiepte is vastgesteld op > N.A.P./maaiVELdniveau. Op bijgaand kaartje is een bovenaanzicht van het kavel te zien met daarop de verschillende maaiveldhoogtes. Als er geen NAP maat wordt gegeven en de uitgifte geschiedt met het idee dat de ontgravingsdiepte op maaiveldniveau ligt, moet er ingeval van een maaiveld met hoogteverschillen een kaartje met een bovenaanzicht van de kavel met verschillende N.A.P. maten bijgevoegd worden. Indien deze peilmaat, binnen de stedenbouwkundige richtlijnen, wordt overschreden dan is dat altijd voor rekening en risico van de erfpachter.

Onverminderd de terreinspecificatie en het in aanvulling daarop in de bijzondere bepalingen gestelde geldt dat: > indien van toepassing aanvullen met een specifieke opsomming, voor zover dat nog geen onderdeel is van de bijzondere erfpachtbepalingen en niet voor opvolgende erfpachters kenbaar hoeft te zijn.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten. Afwijking van deze regel is mogelijk als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding geven.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum erfpacht zal gelden >. De gemeente zal het perceel op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW

In dit hoofdstuk wordt zo veel mogelijk de letterlijke tekst uit het besluit van de Staatssecretaris is opgenomen. Niet aanpassen dus.

Als een erfpachtrecht niet gevestigd wordt direct nadat de gemeente het te bebouwen terrein, bouwrijp aan u heeft geleverd, is sprake van een economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Daarvan is namelijk sprake zodra de Erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak.

Een dergelijke economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting kwalificeert bij beperkte zakelijke rechten als erfpacht echter niet als economische levering voor de BTW, maar als verhuurdienst. Als partijen opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling van toepassing. Als zij echter niet (kunnen) opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling bij de feitelijke terbeschikkingstelling niet mogelijk. De Staatssecretaris van Financiën heeft deze inperking niet wenselijk geacht.

Met zijn besluit van 16 maart 2017, nummer 2017-51500, onderdeel 2.2.4 heeft de Staatssecretaris van Financiën daarom goedgekeurd dat onder voorwaarden vrijstelling kan worden verleend voor de overdrachtsbelasting wegens samenloop van heffingen. Deze voorwaarden zijn:

- a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft de uit te geven onroerende zaak de status van bouwterrein;

- b. de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een akte van vestiging;
van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de Erfpachter is geaccepteerd en met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
- c. over het aangiftetijdvak waarin de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak plaats vond, voldoet de juridische eigenaar op aangifte BTW alsof al sprake is van de juridische vestiging van het erfpachtrecht, die is aan te merken als een levering in de zin van artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- d. de juridische vestiging van het erfpachtrecht op het bouwterrein vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de op dit perceel gebouwde onroerende zaak;
- e. in de notariële akte waarin het erfpachtrecht wordt gevestigd, geven de partijen aan deze goedkeuring te hebben toegepast bij de economische verkrijging in de zin van artikel 2 lid 2 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer (WBR) van de uit te geven onroerende zaak;
- f. Partijen handelen voor de btw-heffing ook verder alsof bij de feitelijke terbeschikkingstelling sprake was van een btw-levering.

De feitelijke terbeschikkingstelling van het perceel zal worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering.

Voor zover een economische verkrijging plaatsvindt, zal ik de economische verkrijging melden aan de Belastingdienst. Daarnaast bent u zelf verplicht aangifte van overdrachtsbelasting te doen binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging. U kunt bij uw 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

Hier eventuele projectspecifieke financiële gegevens vermelden, waarop de erfpachtgrondwaarde en de eventuele aanpassingen daarvan zijn gebaseerd.

A. Erfpachtgrondwaarde, canons en afkoopsom

De totale erfpachtgrondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel bedraagt € <,00 (exclusief BTW). Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

De canon bedraagt € >,00 en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van >.

Op basis van het grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam bent u **verplicht** de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van het erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom). De totale afkoopsom bedraagt ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht € >,00 (artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016).

B. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon En Afkoopsom

Hier eventuele projectspecifieke afspraken verwerken als de aanpassing van de erfpachtgrondwaarde van navolgende standaard afwijkt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een

lumpsumafsprak, waar nog ruimte bestaat tussen het in de aanbidding aangehouden bouwprogramma en het maximale bouwprogramma waarvoor de lumpsum geldt.

De gemeente kan de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom voor het te vestigen erfpachtrecht aanpassen als hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbidding en het financieel overzicht. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze aanbidding. 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 gebouwde 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.

C. Gestanddoening Financiële Voorwaarden

De in deze aanbidding genoemde en in het financieel overzicht opgenomen erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom met het onderliggende canonpercentage zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht.

Als op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan (economische verkrijging), dan kan de gemeente de bedragen aan het dan geldende grondprijsspeil aanpassen. De gemeente zal de financiële voorwaarden niet aanpassen als aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is, dat het erfpachtrecht niet is gevestigd of niet tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingegaan.

D. Betalen erfpacht

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

1. Canon/Afkoopsom (tekst aanpassen aan situatie/bestemming)

De canon of de afkoopsom (tekst aanpassen aan situatie/bestemming) is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht.

2. Verrekening Waarborgsom

Op de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal de gemeente de ontvangen waarborgsom (zie paragraaf Waarborgsom) in mindering brengen op de canon/afkoopsom (tekst aanpassen aan situatie/bestemming) en BTW.

3. BTW

Op het moment van de juridische levering of, als dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is BTW verschuldigd over het bedrag van de erfpachtgrondwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

4. Verrekening te restitueren deel reserveringsvergoeding

Als door u een reserveringsvergoeding is betaald, die de gemeente deels zal restitueren (zie paragraaf Reserveringsvergoeding), dan zal de gemeente het bedrag van de restitutie in mindering brengen op de verschuldigde afkoopsom en de BTW.

Het saldo van ① afkoopsom, ② de BTW, ③ de te verrekenen waarborgsom en ④ het te restitueren deel van de reserveringsvergoeding is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht(en). U dient dit saldo uiterlijk bij passering van de akte van vestiging te voldoen, doch niet later dan één jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht als passering van de akte van vestiging dan nog niet heeft plaatsgevonden.

5. Aanvullende canon/afkoopsom

Voor zover de gemeente de erfpachtgrondwaarde/canon zal verhogen (zie paragraaf Grondslagen Erfpachtgrondwaarde/Canon en Afkoopsom), dan zal de Erfpachter de verhoging van de 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.

6. 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 daarvan door u verschuldigd. U dient de belasting en andere lasten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum te voldoen.

7. Rente

Afhankelijk van de datum waarop betaling van de voorgaande posten verschuldigd is, is over de eventueel tussenliggende periode tot de datum van ontvangst van uw betaling wettelijke rente verschuldigd.

WAARBORG SOM

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

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen de op de factuur vermelde termijn. Bij eventueel latere betaling bent u wettelijke rente verschuldigd. De gemeente brengt de waarborgsom in mindering op het terzake van de uitgifte verschuldigde. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Als het erfpachtrecht buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid niet gevestigd wordt en de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbindt, dan zal de waarborgsom aan de gemeente toekomen. De gemeente kan de waarborgsom echter geheel of gedeeltelijk teruggeven, als daartoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding bestaat.

RESERVERINGSVERGOEDING

De gemeente reserveert het in erfpacht uit te geven perceel op uw naam gedurende de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum. Als het erfpachtrecht dan niet is gevestigd of tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan, kan de reservering worden verlengd, mits tussen u en

de gemeente overeenstemming wordt bereikt over ① de te betalen reserveringsvergoeding en ② de eventuele aanpassing van de erfpachtovereenkomst.

De verlenging van de reservering geldt dan voor de periode van één jaar, ingaande één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. De hoogte van de reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende canon vermeerderd met de hierover verschuldigde BTW. De reserveringsvergoeding dient per jaar vooruit te worden betaald. Bij te late betaling bent u wettelijke rente verschuldigd.

Als het erfpachtrecht ingaat gedurende het jaar waarover de reserveringsvergoeding strekt, dan restitueert de gemeente de reserveringsvergoeding deels door verrekening met het voor deze uitgifte in totaal verschuldigde bedrag. De gemeente bepaalt het te restitueren volgens de formule:

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

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-percentage dat geldt ten tijde van de restitutie.

U bent geen reserveringsvergoeding verschuldigd als het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel niet tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan en dit toerekenbaar is aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid. Voor zover verlenging van de reservering aan de orde mocht zijn, dan zal ik u hierover berichten.

VERSTUREN GEGEVENS NA AKTEPASSERING

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

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

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

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

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Alle voor deze uitgifte in erfpacht te maken kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht en belastingen) komen voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van het erfpachtrecht of, als dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

INTEGRITEITSCLAUSULE

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een erfpachtovereenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

- 1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
 - a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
 - b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;
 - c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
 - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
 - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over erfpachter zeggenschap hebben;
 - aan erfpachter vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;
- 4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
- 5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
- 7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante

wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

- 8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.
- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
 - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
 - Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
 - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
 - Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
 - ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

- 12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.
- 13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

1. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

Als de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 23 van de Algemene Bepalingen 2016 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het erfpachtrecht niet is gevestigd:

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

2. Uitgiftetekening

Uit de bij deze aanbieding behorende uitgiftetekening blijkt de ligging en de grenzen van het te bebouwen perceel. Op deze tekening zijn de hoekpunten van de grenzen met coördinaten benoemd. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) zal het perceel op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die meting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening en vormen op hun beurt de basis voor de inschrijving in het kadaster.

Als u constateert dat de coördinaten van het door u te ontwikkelen bouwplan niet met de coördinaten van de uitgiftetekening overeen komen, dan dient u dat direct aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd te melden, teneinde in overleg te bepalen of en onder welke voorwaarden de afwijking inpasbaar is.

3. Aktepassering

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de akte van vestiging te passeren en wijst de gemeente deze notaris na overleg met u aan. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bericht van acceptatie in te vullen. Zonder mijn tegenbericht zal ik uw keuze overnemen. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht handelen alsof de akte van vestiging reeds is ingeschreven in de openbare registers.

4. Plankosten/Schade

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

Als het erfpachtrecht niet gevestigd wordt –buiten toedoen van de gemeente- en de gemeente op grond daarvan de erfpachtovereenkomst ontbindt, behoudt de gemeente zich het recht voor naast de aan haar toekomende waarborgsom een aanvullende schadeloosstelling te vorderen.

5. Bericht van acceptatie

Als u met deze aanbieding instemt, dan dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie te retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd binnen één maand na dagtekening van deze aanbieding. Ik verzoek u daarbij de op het bericht van acceptatie aangegeven stukken mee te sturen.

Als het ondertekende bericht van acceptatie binnen de termijn is ontvangen en u de (na acceptatie separaat aan u in rekening te brengen) waarborgsom heeft betaald, zal ik het bestuur voorstellen het perceel aan u in erfpacht uit te geven.

De gemeente doet deze aanbieding gedurende de aangegeven periode van acceptatie van één maand gestand. Als het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van het perceel haar vrijheid van handelen.

De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, als u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert. Verder beschouwt de gemeente het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het perceel 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

[Let op: Dit bericht van acceptatie geldt voor rechtspersonen en niet voor natuurlijke personen of corporaties. Zo nodig vervangen door een ander model bericht van acceptatie.]

Perceel : >

Dossiennr. : E >

Plannr. : >

Project : >

Bericht van Acceptatie

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.
- de waarborgsom binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota te voldoen 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 akte van vestiging te belasten:⁽⁵⁾
notariskantoor
notaris
adres notaris
..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:⁽⁶⁾
Naam Belastingeenheid
adres belastingeenheid
.....

Plaats :
Dagtekening :
Handtekening(en) :

⁽¹⁾ naam/namen ondergetekende(n) (kopie legitimatiebewijs/-bewijzen meezenden)

⁽²⁾ naam rechtspersoon (recent uittreksel van de Kamer van Koophandel meezenden)

⁽³⁾ vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n)

⁽⁴⁾ voor zover vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n) niet expliciet blijkt uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel grondslagen invullen en meezenden (statuten en als van toepassing volmacht).

⁽⁵⁾ naam en adres Amsterdams notariskantoor

⁽⁶⁾ naam en postadres belastingeenheid