

Bezoekadres
WTC
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam

Postbus 79092
1070 NC Amsterdam
Telefoon +31 20 575 2111
Fax +31 20 575 2115
www.zuidas.nl



Gemeente Amsterdam

Dienst Zuidas

Concept hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

Door bouwgroep opgerichte rechtspersoon>
T.a.v.
Adres
pc Plaats

Datum 26 oktober 2011
Ons kenmerk
Behandeld door
Telefoon

Onderwerp Erfpachtaanbieding van appartementsrecht aan >
VOORBEELD ERFPACHTAANBIEDING bouwgroepen

Geachte heer ,

Aan u is een optie verleend voor kavel <nr.>, gelegen in het project <naam locatie>.

Ter uitvoering van deze optie bied ik u hierbij onder de in deze brief vermelde voorwaarden in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, in het op tekening nr. > d.d. > met > aangegeven terrein en de daarop te bouwen opstal(len), en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen A> tot en met A>. Deze appartementsrechten omvatten <programma>, in overeenstemming met het door de Zuidas Amsterdam op ddmmjjjj goedgekeurde Definitieve Ontwerp.

Het door u te bebouwen terrein is gelegen aan >. Het terrein is kadastraal bekend als gemeente >, sectie >, nr. > en is groot ongeveer > m².

Nadat ik het bericht van acceptatie (zie bijlage) ondertekend van u retour heb ontvangen en mij is gebleken dat is voldaan aan alle in deze aanbieding gestelde voorwaarden, zal ik het gemeentebestuur voorstellen de appartementsrechten aan u in erfpacht uit te geven tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon) van € >. Ik wijs u er nadrukkelijk op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het gemeentebestuur van Amsterdam.

Vorming Appartementsrechten

De gemeente geeft vooraf door haar gevormde appartementsrechten uit.

Ik verzoek u één in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te verstrekken de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. Het is namelijk, gelet op de toekomstige beheerssituatie, uiterst wenselijk dat de toekomstige zakelijk gerechtigde[n] zoveel

mogelijk zelf de inhoud van de splitsingsakte, -tekening en -reglement [kan/kunnen] bepalen.

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. Voor de goede orde wijs ik u er op, dat het Kadaster de procedure daarvoor heeft aangescherpt; u dient hier in uw planning rekening mee te houden. Op de webpagina van het Kadaster (www.kadaster.nl) kunt u een en ander nalezen en documenten downloaden.

Met u is de volgende splitsingstructuur overeengekomen:

>

De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan alsmede de kosten van de kadastrale inmeting en vorming van een kadastraal terrein komen voor rekening van u.

Teneinde vóór de ingangsdatum van de erfpacht de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en inzake de erfpachttuitgifte te kunnen regelen, heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk 38 weken na uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding ter goedkeuring nodig.

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 van 15 november 2000 (verder te noemen 'Algemene Bepalingen 2000').

Op grond van de Algemene Bepalingen 2000 geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een indexcanon. Naast de jaarlijks te indexerende canon kan de erfpachter – de gerechtigde aan wie de gemeente rechtstreeks overdraagt, hierna te noemen "Eindgebruiker(s)" – ook kiezen voor een vaste canon voor 10 jaar of een vaste canon voor 25 jaar. Deze canons worden bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met door Burgemeester en Wethouders vast te stellen canonpercentages. Tenslotte kan de Eindgebruiker de canon over het lopend 50-jarig tijdvak vooruit betalen door betaling van een afkoopsom. Voor de uitwerkingen hiervan verwijs ik u naar de Algemene Bepalingen 2000 en naar het onderdeel 'Financiële gegevens' in deze brief.

Bij de aanvang van ieder nieuw 50-jarig tijdvak kan de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing verklaren. Tevens vindt herziening van de canon plaats op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Indien de erfpachter het met de herziene canon niet eens is, vindt vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

Naast de Algemene Bepalingen 2000 zullen de volgende bijzondere bepalingen van kracht zijn:

1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande 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. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
- C. de ondergrond van het appartementencomplex bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2a en > 3. genoemde bestemmingen;
- 2a. appartementsrechten zijn bestemd tot <programma>;
- 2b. de erfpachter is verplicht de onder 2a. genoemde appartementsrechten elk overeenkomstig hun bestemming te gebruiken;
- 3a. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten zijn bestemd tot <tuin> en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
- 3b. <de onbebouwde terreingedeelten behorende tot de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementencomplex zijn bestemd tot tuin en dienen door de gezamenlijke erfpachters overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;>
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 complex gelegen appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde Definitieve Ontwerp,
 - 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;
- 5a. de erfpachter is verplicht de bebouwing van het terrein te voltooien voor; d.d.<< ;
- 5b. de erfpachter krijgt een boete door de gemeente opgelegd van € 25.000,- voor elke kalendermaand, waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend, met een maximum van € 300.000,-, indien hij zijn verplichtingen niet nakomt zoals gesteld onder 5a.;
- 5c. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het erfpachtterrein en het overige werkterrein 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;
6. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente een bouwvergunning is afgegeven;

Voor de vastlegging van de definitieve bruto- respectievelijk gebruiksvloeroppervlakte in de (onderscheiden) uitgifteakte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per woning en overige bestemmingen, zoals deze op het financieel overzicht, behorend bij het te nemen bestuurlijk besluit, zijn vermeld. Het bij de aanbieding gevoegde financieel overzicht geldt tot die tijd ter indicatie.

Deze bijzondere bepalingen zullen voor zover nodig nog worden gewijzigd dan wel aangevuld met zodanige bijzondere bepalingen als voortvloeien respectievelijk nodig of wenselijk worden geacht op grond van het bouwplan en/of de relaties tussen het bouwplan en de omgeving/het stedenbouwkundig plan. Indien van toepassing zullen erfdienstbaarheden worden gevestigd.

Ter uitwerking van de in bijzondere bepaling 2 opgenomen vloeroppervlakten (go / bvo) voor het gehele project dient in de uitgifteakte te worden vastgelegd:

- ✓ het gebruiksoppervlak (m² go) per woning en
- >indien van toepassing
- ✓ de bruto vloeroppervlakte (m² bvo) voor de overige bestemmingen. >

Voor zover een appartementsrecht wordt ondergesplitst, dienen deze oppervlakten per appartementsrecht in de ondersplitsingsakte te worden vastgelegd.

Indien u de onroerende zaak niet (geheel) zelf gebruikt, dient u ervoor zorg te dragen, dat de uit de algemene en bovenstaande bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruiker(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient het terrein, 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 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 aanbieding.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT / JURIDISCHE LEVERING

Op d.d.> wordt vastgesteld of u over een omgevingsvergunning beschikt op grond waarvan alle appartementsrechten geheel gerealiseerd kunnen worden. Tevens dient u dan te beschikken over een onherroepelijke aannemingsovereenkomst en een onherroepelijke financiering voor het project.

Geen omgevingsvergunning, aannemingsovereenkomst of financiering

Indien blijkt dat u op d.d. >> niet over een omgevingsvergunning beschikt of nog geen onherroepelijke aannemingsovereenkomst heeft gesloten voor het gehele bouwplan, dan wel u geen onherroepelijke financiering heeft, zal de gemeente de gesloten erfpachtovereenkomst niet bestuurlijk goedkeuren en zal de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbinden. U kunt dan jegens de gemeente geen enkele aanspraak doen gelden. In geval van ontbinding zal de betaalde waarborgsom ten behoeve van de gemeente zijn verbeurd.

Wel omgevingsvergunning, aannemingsovereenkomst en financiering

Indien u op d.d.>> wel over een omgevingsvergunning beschikt en een onherroepelijke aannemingsovereenkomst heeft gesloten voor het gehele bouwplan, en een onherroepelijke financiering heeft, zal de uitgifte ter bestuurlijke goedkeuring worden voorgelegd. In het besluit tot bestuurlijke goedkeuring wordt de administratieve ingangsdatum van de erfpacht vastgelegd.

In het besluit tot bestuurlijke goedkeuring zal de administratieve ingangsdatum als volgt worden vastgesteld: Vanaf de verwachte datum van bestuurlijke goedkeuring worden 6 weken geteld. De administratieve ingangsdatum van de erfpacht wordt vastgesteld op de eerste werkdag op de 1^e of 16^e van de maand daaropvolgend.

Het besluit tot bestuurlijke goedkeuring wordt vervolgens zo snel mogelijk, naar één in overleg met u gekozen notaris gestuurd die de uitgifteakten kan voorbereiden. De uitgifte van alle appartementsrechten dient door de door u gekozen notaris te worden afgewikkeld op de afgesproken ingangsdatum en dient plaats te vinden via zogenaamde ABC leveringen, waarbij de levering rechtstreeks door de gemeente aan de Eindgebruikers plaatsvindt. Indien voor appartementsrecht(en) nog geen eindgebruiker bekend is dan zal/zullen deze worden geleverd aan de door de bouwgroep opgerichte rechtspersoon. De notaris zal hiervoor na bestuurlijke goedkeuring een modelakte worden toegestuurd.

Niet eerder dan na aktepassering van alle akten kunt u feitelijk over het terrein beschikken. U bent verplicht om op eerste verzoek van de gemeente uw medewerking te verlenen aan de notariële vestiging van de erfpacht.

Let u erop dat u vanaf de administratieve ingangsdatum wettelijke rente verschuldigd bent en het dus in uw belang is om de aktepassering op de administratieve ingangsdatum te laten plaatsnemen. Op de dag van aktepassering (dit is de zogenaamde juridische levering) zal het terrein tevens aan u feitelijk en bouwrijp ter beschikking worden gesteld.

Vervroegde juridische levering:

Zoals gezegd mag de kavel niet in gebruik worden genomen voor de juridische vestiging van het erfpachtrecht en mag er dus niet worden gebouwd. Indien u op een eerder moment dan d.d.>> al wel over een omgevingsvergunning, aannemingsovereenkomst en financiering beschikt, kunt u de gemeente verzoeken om mee te werken aan eerdere juridische vestiging. Aan dat verzoek kan alleen worden voldaan indien de kavel bouwrijp is en met u overeenstemming bereikt wordt over een eerdere ingangsdatum van de erfpacht en eerdere datum van vestiging van de erfpacht. Ook hier worden voor het

bepalen van de ingangsdatum vanaf de datum van bestuurlijke goedkeuring 6 weken geteld. Vervolgens wordt de administratieve ingangsdatum vastgesteld op de eerste werkdag op de 1^e of 16^e van de maand daaropvolgend. Vanaf deze ingangsdatum bent u wettelijke rente verschuldigd. Na de bestuurlijke goedkeuring bent u verplicht om op eerste verzoek van de gemeente uw medewerking te verlenen aan de notariële vestiging van het erfpachtrecht.

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Grondwaarde, canons en afkoopsom

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € >. Deze grondwaarde is gebaseerd op de in bijzondere bepaling > opgenomen bestemming(en), te weten: <programma>.

De Algemene Bepalingen 2000 bieden de volgende (betalings)mogelijkheden, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling verschuldigd is:

1. Indexcanon

De jaarlijks te indexeren canon bedraagt € > en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van >. 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 € >. Deze canon is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van >. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage.

3. Canon 25 jaar vast

De canon bedraagt € >. Deze canon is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van >. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage en de alsdan geldende schaduwgrondwaarde.

Naast de hiervoor vermelde canon mogelijkheden is ook afkoop mogelijk.

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 € >.

B. Grondslagen grondwaarde, canons en afkoopsom/aanpassing

Bij de berekening van de bedragen is uitgegaan van de bebouwingsmogelijkheden van de kavel. Indien het bouwplan niet de volle bebouwingsmogelijkheden van de kavel benut, dat behoudt de erfpachter het recht na de ingangsdatum van de erfpacht het vloeroppervlak binnen de vastgestelde bouwvelop te vergroten, zonder dat daaraan een herziening van de financiële voorwaarden verbonden zal zijn.

Voor de goede orde wijs ik u er nog op, dat de bedragen echter wel kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, de bebouwingmogelijkheden van de bouwvelop overschrijdt. Indien blijkt, dat een groter vloeroppervlakte is gerealiseerd, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, canon en afkoopsom hieraan aan te passen.

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.

De hiervoor genoemde bedragen en canonpercentages zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van de erfpacht. Indien op die datum de erfpacht nog niet is gevestigd, kunnen de bedragen aan het alsdan geldende grondprijspeil worden aangepast, tenzij het niet realiseren van de planning aan de gemeente toerekenbaar is.

Bij het bepalen van de gebruiksvloeroppervlakten dient NEN 2580 gehanteerd te worden. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd

C. Keuzevrijheid Eindgebruiker betalingswijze van de canon

Op grond van gevestigd gemeentelijk erfpachtbeleid, zal de uitgifte aan u plaatsvinden op basis van een jaarlijks te indexerende canon. De Eindgebruiker heeft vervolgens bij 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 mij aan te leveren akte tekst.

Met dit gemeentelijk erfpachtbeleid wordt beantwoord aan het doel van de Algemene Bepalingen 2000 om er naar te streven, de Eindgebruiker (erfpachter / bewoner) 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.

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 de erfpachtrechten niet meer mogelijk gedurende het erfpachtijdvak 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). Voor de goede orde meld ik u dat deze afkoopsom dan zal worden gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde.

Indien de Eindgebruiker kiest voor afkoop, is het na de vestiging van de erfpachtrechten niet meer mogelijk om gedurende het erfpachtijdvak alsnog voor jaarlijkse canonbetaling te kiezen en restitutie van de reeds betaalde canon over het nog resterende tijdvak te vragen.

D. Betalingen erfpacht door de door Eindgebruikers opgerichte rechtspersoon

Vanaf de ingangsdatum van een erfpachtrecht bent u aan de gemeente ter zake van het erfpachtrecht betaling verschuldigd. Bij deze betaling worden de volgende componenten onderscheiden:

1. Canon

De door de Eindgebruikers opgerichte rechtspersoon is eenmaal de jaarlijkse indexcanon verschuldigd. De canon is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van de erfpacht en moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de erfpachtakte.

2. BTW

Op het moment van de juridische levering is over het bedrag van de grondwaarde BTW verschuldigd naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief.

3. Waarborgsom

De betaalde waarborgsom zal op de ingangsdatum van de erfpacht op factuur in mindering worden gebracht op de verschuldigde canon en BTW.

4. Aanvullende canon / afkoopsom

Voor zover de grondwaarde / canon zal worden verhoogd (zie paragrafen Grondslagen prijzen / prijsaanpassing), zal de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging moet alsdan uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

5. OZB

Eventueel aan mijn dienst opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd. De belasting en andere lasten moeten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

6. Rente

Al naar gelang de datum waarop betaling van de voorgaande posten verschuldigd is, is over de eventueel tussenliggende periode tot de datum van ontvangst van uw betaling wettelijke consumentenrente verschuldigd.

De vooruitbetaling van de indexcanon door de rechtspersoon over het eerste erfpachtjaar, houdt voor de Eindgebruiker voor de onderscheiden betalingsmogelijkheden, het volgende in:

1. indexcanon:

- a. De Eindgebruiker ontvangt vanaf het tweede erfpachtjaar een factuur van het Ontwikkelingsbedrijf voor de geïndexeerde canon.
- b. De indexcanon voor het tweede erfpachtjaar is gelijk aan de overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen geïndexeerde aanvangscanon.

2. 10 jaar vaste canon

- a. De Eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de Eindgebruiker de erfpacht op het appartementsrecht (omvattende een woning) – verkrijgt, een bedrag te betalen. Dit bedrag omvat het verschil tussen het bedrag van de 10 jaar vaste canon over het eerste erfpachtjaar en de indexcanon over dit jaar.

- b. De Eindgebruiker ontvangt vanaf het tweede erfpachtjaar een factuur van het Ontwikkelingsbedrijf voor de 10 jaar vaste canon.
 - c. De eerste 10-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het tiende erfpachtjaar plaatsvinden.
3. 25 jaar vaste canon
- a. De Eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de Eindgebruiker de erfpacht op het appartementsrecht (omvattende een woning) – verkrijgt, een bedrag te betalen. Dit bedrag omvat het verschil tussen het bedrag van de 25 jaar vaste canon over het eerste erfpachtjaar en de indexcanon over dit jaar.
 - b. De Eindgebruiker ontvangt vanaf het tweede erfpachtjaar een factuur van het Ontwikkelingsbedrijf voor de 25 jaar vaste canon.
 - c. De 25-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het vijftiende erfpachtjaar plaatsvinden.
4. afkoop
- a. De Eindgebruiker dient bij aktepassering waarbij de Eindgebruiker de erfpacht op het appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, het verschil tussen de afkoopsom en de vooruitbetaalde indexcanon te betalen.
 - b. Omdat de afkoopsom op de ingangsdatum van de erfpacht verschuldigd is, is bij een (gedeeltelijke) latere betaling daarvan een rente verschuldigd. Deze betaling zal daarom door de gemeente worden verhoogd met rente over de periode van de ingangsdatum van de erfpacht tot de datum van betaling van de onder a. bedoelde betaling. De rente zal worden berekend op basis van het canonpercentage voor de indexcanon.
 - c. Omdat de rentevergoeding voorwaarde is voor afkoop onder de toepassing van de regeling inzake keuzevrijheid van de Eindgebruiker met betrekking tot de betalingswijze van de canon, 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 een dagrente (afkoop) vaststellen in een aan u en de notaris te verstrekken overzicht.

VERPLICHTINGEN RECHTSPERSOON BOUWGROEP

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.

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.

U dient ervoor te zorgen dat het Ontwikkelingsbedrijf binnen één week na het passeren van een akte van de notaris ontvangt:

1. per adres uitgifte@oga.amsterdam.nl:
 - a. een afschrift van de verleden akte (pdf) en
 - b. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment verleden splitsings,- erfpacht- en eventuele leveringsakten, waarin per appartementsindex wordt vermeld:
 - 1°. de tenaamstelling van de onderscheiden erfpachten,
 - 2°. de data van aktepassering en
 - 3°. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
2. per adres bedrijfsadministratie@oga.amsterdam.nl:
 - a. een afschrift van de bij gelegenheid van de eerste vestiging van een erfpacht aan de ontwikkelaar gegeven eindafrekening (pdf),
 - b. een afschrift van de aan de Eindgebruiker gegeven eindafrekening terzake van hun keuze voor een 10 of 25 jaar vaste canon dan wel afkoop (pdf) en
 - c. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment op naam van de Eindgebruikers verleden erfpacht- of leveringsakten, waarin per appartementsindex wordt vermeld:
 - 1°. de door hem gemaakte keuze ten aanzien van het betalingsregime,
 - 2°. het totaalbedrag van de eventueel terzake ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en btw en
 - 3°. de overmakingsdata van deze betalingen aan het Ontwikkelingsbedrijf.

WAARBORG SOM

Bij deze aanbieding is een bericht van acceptatie bijgevoegd. Nadat ik dit bericht van acceptatie ondertekend van u heb ontvangen, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring en zal ik u een nota voor de waarborgsom sturen. Dit bedrag, ad € >,-, komt overeen met ongeveer de vorengenoemde indexcanon. De waarborgsom is bedoeld als zekerheid tot nakoming van deze erfpachtovereenkomst.

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen twee weken na dagtekening van de nota. Bij eventueel latere betaling bent u een rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente. 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 de erfpacht niet gevestigd wordt, anders dan door toedoen van de gemeente, zal de waarborgsom ten behoeve van de gemeente zijn verbeurd. Zij kan echter geheel of gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.

De waarborgsom is tevens bedoeld als reservering van de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van de erfpacht, derhalve tot >.

RESERVERINGSVERGOEDING

Indien op > <één maand na geplande ingangsdatum erfpacht> de erfpacht niet is gevestigd of tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan kan, indien daar tussen u

en het Zuidas Amsterdam overeenstemming over wordt bereikt, tot voortzetting van de perceelsreservering worden gekomen. Hiervoor dient een reserveringsvergoeding te worden betaald. De reservering geldt dan voor de periode > (één maand na geplande ingangsdatum erfpacht) tot >(één jaar later)

De hoogte van de reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende indexcanon vermeerderd met de hierover verschuldigde btw. De reserveringsvergoeding dient vooruit te worden betaald. Bij te late betaling bent u wettelijke rente verschuldigd.

Indien de erfpacht ingaat gedurende het jaar waarover de reserveringsvergoeding strekt, dan wordt de reserveringsvergoeding deels gerestitueerd door verrekening met het ter zake van de uitgifte in totaal verschuldigde. Het te restitueren gedeelte 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.

Zo nodig zult u hierover nader worden geïnformeerd. De verschuldigdheid van de reserveringsvergoeding zal worden opgeschort indien en voor zover het niet realiseren van de planning aan de gemeente toerekenbaar is.

PLANWIJZIGINGEN EN JURIDISCHE LEVERING

Indien het te realiseren bouwplan in hoeveelheden, bestemmingen en/of opbouw afwijkt van de in deze aanbieding opgenomen gegevens, dan verzoek ik u, na overeenstemming met de gemeente over deze afwijkingen, de afwijkingen mij uiterlijk >> weken na uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding, aan de in hoofde van deze brief genoemde contactpersoon van het Ontwikkelingsbedrijf te melden.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Conform artikel 41 van de Algemene Bepalingen 2000 en het ten aanzien van de eerste uitgifte door Burgemeester en Wethouders genomen besluit ter uitwerking van dat artikel komen alle op de uitgifte in erfpacht vallende kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht, belastingen) voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van de erfpacht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan de erfpacht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

SLOTBEPALINGEN

Splitsing erfpacht

De erfpachter is verplicht de erfpacht te splitsen in erfpachten, elk omvattende één appartementsrecht >. De goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt voor deze erfpachtsplitsing geacht te zijn verleend.

Overdracht van het recht op levering van de erfpacht aan de Eindgebruiker

- Aktepassering

Ik vestig er nu reeds uw aandacht op, dat een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte dient te passeren. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bijgaande bericht van acceptatie in te vullen; zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen.

Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van de erfpacht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

- Plankosten

Voorts maak ik u erop attent, dat iedere partij zijn eigen kosten zal moeten dragen, ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en Zuidas Amsterdam, dan wel in het geval het gemeentebestuur geen besluit neemt tot uitgifte in erfpacht conform mijn voorstel.

- Bericht van acceptatie

Ik verzoek u mij binnen één maand na dagtekening van deze aanbiedingsbrief te berichten of u akkoord gaat met het bovenstaande, door middel van bijgaand bericht van acceptatie. Indien ik het ondertekende acceptatiebericht binnen de hiervoor gestelde termijn heb ontvangen en de (na acceptatie separaat aan u in rekening te brengen) waarborgsom door u is betaald, zal ik aan het gemeentebestuur voorstellen de onroerende zaak aan u in erfpacht uit te geven. Bij retournering van het bericht van acceptatie verzoek ik u een kopie van uw identiteitsbewijs >en een uittreksel van de Kamer van Koophandel van de vennootschap mee te sturen.

Indien ik het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de hiervoor gestelde termijn heb ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van de onroerende zaak haar vrijheid van handelen. Ik wil u er nadrukkelijk op wijzen dat de erfpachtovereenkomst vooralsnog niet tot stand komt, indien u het acceptatiebericht onder voorwaarden retourneert. Verder wijs ik u erop, dat het feitelijk in gebruik nemen van het bouwterrein, geheel of gedeeltelijk, door mij wordt beschouwd als onvoorwaardelijke acceptatie van het bovenstaande.

Een afschrift van deze erfpachtaanbieding heb ik om advies gezonden aan de dienst Ruimtelijke Ordening, > Stichting Waternet> en de afdelingen Stadsdeelwerken en Wonen en Werken van het stadsdeel Zuid. Eventueel door hen gemaakte opmerkingen kan aanleiding geven om met u over specifieke punten nader in overleg te treden.

Wellicht ten overvloede wijs ik u er nogmaals op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht nadrukkelijk is voorbehouden aan het gemeentebestuur van Amsterdam. Voor nadere inlichtingen of een toelichting op deze aanbieding kunt u zich wenden tot de in het brievenhoofd genoemde contactpersoon.

Hoogachtend.

Zuidas Amsterdam

Hoogachtend,
Gemeente Amsterdam
Dienst Zuidas

Bijlagen: Algemene Bepalingen 2000
Acceptatiebericht
Financieel overzicht
Uitgifte tekening nummer
Nadere informatie bij de uitgifte in Erfpacht
Het Plan
Instructie Notaris
Verklaring hoofdelijke aansprakelijkheid
Kavelregels