

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

>naam contractpartij optieovereenkomst
t.a.v. >de heer, mevrouw, Voorletter. Achternaam
> Straat Huisnummer
> Postcode, Woonplaats

Datum	: >	Projectnaam	:Amstelstation Blokken B & C
Ons kenmerk	: 2017-9081	Uw kenmerk	: n.v.t.
Dossiernummer	: E 15155/1	Plannummer	: 223.04
Behandeld door	: T. van der Munnik (afdeling Erfpacht en Uitgifte) t.van.der.munnik@amsterdam.nl / telefoon: 14020 of +31 6 53680229		
Kopie aan	: n.v.t.		
Bijlagen	: Terreinspecificatie en nadere informatie Nulmeting bodem (als deze al beschikbaar is op het moment van de aanbidding, de nulmeting bodem of een vergelijkbaar bodemonderzoek wordt uiteindelijk aan de splitsingsakte gehecht) Tekening nummer 2017-340 van 14 november 2017 Financieel overzicht van > Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht Visiedocument [nummer en datum invullen] broedplaats Adviesbrief [nummer en datum invullen] inzake broedplaatsen van Commissie Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA)		

Onderwerp Aanbidding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan Juliana-
plein te Amsterdam (Amstelstation blokken B & C)

Geachte heer, mevrouw, Achternaam

Model-erfpachtaanbidding

De definitieve erfpachtaanbidding zal op onderdelen afwijken van dit model. Eén en ander hangt
samen met het definitieve bouwprogramma dat wordt gerealiseerd.

**Blaauwe tekst betreft een toelichting die na het opstellen van definitieve erfpachtaanbidding
zal worden verwijderd.**

Onder verwijzing naar de met u op [datum nader in te vullen] gesloten optie-overeenkomst en het
in dat kader op [datum nader in te vullen] goedgekeurde definitieve ontwerp met betrekking tot >
bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in

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

het op tekening nummer 2017-340 van 14 november 2017 met enkele lijnarcering en gedeeltelijk met stippelarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A> tot en met A>. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten, ook aangeduid als "het perceel" en het te bebouwen terrein met de daarop te bouwen opstallen als "het appartementencomplex" en het te bebouwen terrein als "het terrein of de zaak".

Onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 4.1 van de Optieovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan biedt de gemeente u het perceel (de appartementsrechten) in eeuwigdurende erfpacht tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) aan onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. De canon kan bij vooruitbetaling eeuwigdurend worden voldaan tegen betaling van een afkoopsom. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden ... : Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam	
Erfpachtbestemming : Nader in te vullen op basis van bouwprogramma DO>	
Canon..... : €	>,00
Canonpercentage..... :	2,39
Erfpachtgrondwaarde ... : €	>,00 (exclusief BTW)
Geplande ingangsdatum : Uiterlijk binnen 2 maanden na acceptatie van deze aanbieding; in ieder geval uiterlijk 1 januari 2020	

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen en als u voldoet aan alle voorwaarden, zal ik het perceel aan u in eeuwigdurende erfpacht uit geven. Deze aanbieding vloeit voort uit de hierboven genoemde optieovereenkomst. De bepalingen uit deze optie-overeenkomst die in deze fase van het proces nog gelden worden genoemd onder het kopje 'Project afspraken'.

OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING

Deze paragraaf wordt ingevoegd als bij de betreffende appartementensplitsing ook appartementsrechten aan een ander/anderen worden uitgegeven of overgedragen.

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, omvat het te realiseren appartementencomplex tevens appartementsrechten bestemd voor >, die de gemeente aan > uit zal geven. Gezien de technische en juridische samenhang van alle appartementsrechten in het te realiseren appartementencomplex, dient u de voorbereiding, realisering etc. in overleg met de andere opdrachtgever(s) af te stemmen.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen:

hoofdsplitsing		units/bestemming	erfpachtrechten aantal bijzonderheden
ondersplitsing			
A 1	A t/m A		
	A t/m A		
A 2	A t/m A		
A 3	A t/m A		
A 4	A t/m A		
	A t/m A		

Ik verzoek u, (in overleg met de andere opdrachtgevers) 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 het terrein waarop de appartementsrechten betrekking hebben, alsmede een complexnummer (zie ook onder Uitgiftetekening in de slotbepalingen). U dient hier in uw planning rekening mee te houden. Zie voor informatie de website van het Kadaster (www.kadaster.nl) of raadpleeg uw notaris. U vraagt zelf aan de notaris of deze op basis van de overeengekomen splitsingsstructuur de conceptakte van splitsing in appartementsrechten met bijbehorende tekening en reglement opmaakt. In de splitsingsakte moet de notaris ook de volgende onderdelen opnemen en/of uitwerken:

A. Vastlegging feitelijke milieu-hygiënische staat terrein (ondergrond appartementencomplex).

Conform artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 dient aan de erfpachtakte(n) een bodemonderzoek te worden gehecht, waarin de milieu-hygiënische bodemgesteldheid van het perceel wordt vastgelegd. Omdat dit bodemonderzoek betrekking heeft op het in de splitsing in appartementsrechten te betrekken terrein (en daarmee op de gemeenschap in de splitsing en alle appartementsrechten) moet dit bodemonderzoek in de splitsingsakte worden vermeld en daaraan gehecht. Daardoor geldt het bodemonderzoek voor alle erfpachtrechten en is het niet nodig dat tevens aan alle erfpachtakten te hechten. De redactie van de bijzondere erfpachtvoorwaarden (bepaling 1. Onder A) is hierop aangepast.

B. Afhankelijk van de situatie in-/aanvullen :

1. Als op de ondergrond (gemeenschap) lasten, rechten of verplichtingen moeten rusten, die op alle appartementsrechten betrekking hebben en daartoe in de splitsingsakte worden vermeld. Dit geldt bijvoorbeeld bij al gevestigde of voorafgaand aan de splitsing op de ondergrond te vestigen:
 - ① opstalrechten,
 - ② erfdienstbaarheden (denk daarbij ook aan overbouwingen; er zal in ieder geval een erfdienstbaarheid worden gevestigd voor de straatverlichting die aan de gevel (plekken nader te bepalen na DO) zal worden bevestigd; en/of
 - ③ kwalitatieve verplichtingen.
2. Als in de splitsingsakte andere dan de onder 1 bedoelde lasten, rechten of verplichtingen ten laste of ten gunste van de gemeenschap moeten worden vastgelegd zoals:
 - ① op de ondergrond rustende, met kettingbeding verzekerde bedingen of
 - ② gedoogrechten/-plichten uit andere aangrenzende erfpachtrechten of
 - ③ gedoogrechten/-plichten uit aangrenzende gemeentelijke percelen ten behoeve van voorzieningen als trekstangen, ankerstoelen en dergelijke ten behoeve van damwanden, beschoeiingen of walmuren.
3. De gerechtigdheid 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 waarvoor de gemeente een omgevingsvergunning heeft afgegeven. Deze overbouwingen betreffen kleine overbouwingen zoals dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, Franse balkons en dergelijke. Deze overbouwingen moeten in de splitsingsakte en tekeningen worden vastgelegd.

De bevoegdheid tot overbouwing van het aan de perceel grenzende openbaar areaal met

grotere overbouwingen vallen niet onder deze regeling. Als dergelijke overbouwingen binnen de stedenbouwkundige kaders (kavelregels) zijn toegestaan, moet in de splitsingsakte 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 appartementencomplex 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 terrein aan de ondergrond van het appartementencomplex met aanvullende in de splitsingsakte op te nemen voorwaarden ten aanzien van de bestemming tot openbaarheid en het openbaar gebruik van het te overbouwen terrein.



4. Voor ruimten die zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik voor woningen (zoals collectieve fietsenstalling, de te realiseren inpandige expeditieruimte) worden geen appartementsrechten gevormd. In de splitsing worden deze ruimten onderdeel van de gemeenschap en regelt de Vereniging van Eigenaars het gebruik.
5. Een voorrangsregeling over de vervreemding van de erfpachtrechten die een parkeerplaats omvatten als een dergelijke regeling ter ondersteuning van het parkeerbeleid gewenst is. De regeling wordt opgenomen in de splitsingsakte en is tevens opgenomen in deze aanbieding.

Parkeren



Het stadsdeel voert een actief parkeerbeleid, dat er op gericht is te stimuleren dat in het kader van woningbouwplannen gebouwde parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk door de bewoners van die woningen worden gebruikt. Op grond van dit beleid zullen bewoners die ervan afzien een parkeerplaats in erfpacht te verwerven of te huren niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.

Bij verkoop c.q. verhuur van een woning dient u gegadigden te wijzen op het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorgenomen verkoop/verhuur. Op grond van het parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt. De verkrijger van een erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht bestemd tot parkeren wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid.

Ter ondersteuning van dit beleid en ter versterking van de positie van kopers van een erfpachtrecht omvattende een appartementsrecht woning, dient in de splitsingsakte de volgende regeling te worden opgenomen met betrekking tot een aanbiedingsplicht bij vervreemding van parkeerplaatsen:

De rechthebbende(n) tot één of meer erfpachtrechten omvattende een (onder)appartementsrechten genummerd A  tot en met A  bestemd tot parkeerplaats, is bij een voorgenomen vervreemding (niet mede inhoudende vervreemding van één erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht(en) bestemd tot een woning in het appartementencomplex):

1. Aanbiedingsplicht 1

- a. Indien een rechthebbende tot één of meer van de (onder)appartementsrechten genummerd A  t/m A  omvattende parkeerplaatsen, hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn (onder)appartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (onder) appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot de (on-

- der)appartementsrechten in één van de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op > omfattende een woning, die in het complex geen parkeerplaats in erfpacht heeft.
- b. Van deze verplichting wordt ontheffing verleend, indien en voor zover rechthebbende(n) tot het appartementsrecht parkeerplaats tevens het appartementsrecht woning in één transactie wenst te vervreemden aan dezelfde (rechts)persoon.
 - c. De Aanbieder biedt het/de (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de vereniging van eigenaren. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs/ voorwaarden/ bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten.
Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten als bedoeld onder lid a, op een door haar te bepalen wijze.
 - d. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in één van de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op de > als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waaraan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbenden tot de appartementsrechten die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd: "Eerste Gegadigde(n)".
 - e. Indien er meerdere Eerste Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid d vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer.
 - f. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid d gestelde termijn dan wel de in lid e bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Eerste Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken.
 - g. Indien de toegewezen Eerste Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden.
2. Aanbiedingsplicht 2
- a. Indien gehandeld is conform artikel 1 en het betreffende erfpachtrecht omfattende een (onder) appartementsrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden na het aanbod als bedoeld onder artikel 1 lid f verplicht zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op de > omfattende een woning, die al wel een parkeerplaats in het complex in erfpacht hebben.
 - b. De Aanbieder biedt zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de hoofdvereniging, voor dezelfde koopprijs/voorwaarde/bepalingen als hij zijn (onder)appartementsrecht(en)

heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c.

Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementenrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op de > als bedoeld onder lid a, op de wijze als hiervoor in artikel 1 lid c bedoeld.

- c. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbenden tot de (onder)appartementenrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op de > als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik wil maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbende(n) die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken, worden hierna genoemd: "Tweede Gegadigde(n)".
 - d. Indien er meer Tweede Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid c vermelde termijn door het bestuur onder toezicht van een notaris. Elke Tweede Gegadigde krijgt een rangnummer.
 - e. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid c gestelde termijn dan wel de in lid d bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Tweede Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Tweede Gegadigde (de Tweede Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementenrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht om het aanbod in te trekken.
 - f. Indien de toegewezen Tweede Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Tweede Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementenrecht(en) dient aan te bieden.
3. Aanbiedingsplicht 3
- a. Indien gehandeld is conform de artikelen 1 en 2 en het erfpachtrecht omvattende een (onder) appartementenrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde dan wel Tweede Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van vier (4) maanden na het (laatste)aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f (dan wel vanaf zes (6) maanden nadat de bouw van het complex is voltooid) vrij zijn (onder)appartementenrecht(en) aan een derde te vervreemden voor dezelfde bepalingen als hij zijn (onder)appartementenrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c. Een afwijking van 5 % ten opzichte van de koopprijs vermeld in de brief als bedoeld in de artikelen 1 en 2 is toegestaan.
 - b. Indien de Aanbieder gedurende de in lid a bedoelde periode van vier (4) maanden zijn (onder)appartementenrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden/bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn (onder)appartementenrecht(en) na de periode van vier (4) maanden na het (laatste) aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f wenst te vervreemden, dan dient hij zijn (onder)appartementenrecht(en) wederom conform het bepaalde in de artikelen 1 en 2 aan de rechthebbenden tot de (onder)appartementenrechten omvattende een woning van het complex aan te bieden.
4. Uitsluitingen
- De in artikelen 1 tot en met 3 vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:

- a. ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. ingeval van vervreemding van een parkeerplaats die mede inhoudt de vervreemding van één van de (onder)appartementsrecht(en) omvattende een woning in het complex aan dezelfde (rechts)persoon.

Vorming erfpachtrechten

Op basis van het DO zal nader kunnen worden bepaald hoe de verdeling van de te realiseren bestemmingen over de / het erfpachtrecht(en) wordt. Uitgangspunt en gemeentelijk beleid is dat meer huurwoningen in één erfpachtrecht zullen worden uitgegeven. Het is niet mogelijk om per huurwoning één erfpachtrecht te vestigen. De gemeente behoudt zich het recht voor om bij de samenstelling van de erfpachtrechten een voorkeursvolgorde met betrekking tot het aanbieden van de parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen van toepassing te verklaren.

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 en het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 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 een canon. Deze canon geldt voor de eeuwigdurende looptijd van een erfpachtrecht behoudens ① een jaarlijkse aanpassing aan de inflatie en ② eventuele herzieningen bij op uw verzoek doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen zoals bestemmingswijzigingen. De erfpachter kan de canon voor de eeuwigdurende looptijd van het recht bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). Voor zover sprake is van andere bestemmingen dan een woonbestemming en /of sociaal-maatschappelijke bestemming kan afkoop verplicht zijn. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

De Bijzondere Bepalingen zullen in de definitieve erfpachtaanbieding uitgewerkt zijn op basis van het Bouwprogramma. Van de onderstaande Bijzondere Bepalingen zullen alleen die opgenomen/aangepast worden die van toepassing zijn. Ook kunnen er nog Bijzondere Bepalingen worden opgenomen specifiek voor het uitgewerkte Bouwprogramma.

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. 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 bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu hygiënische 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 milieu hy-

- giënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;
- B. deze zaak belast is met [nader in te vullen na DO; inhoudelijk aan te passen aan rechten, die op gemeenschap in splitsing rusten] in dit kader:
- 1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en
 - 2° de samenhang tussen dit opstalrecht en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten bebouwing;
- C. deze zaak voor het overige 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;
- D. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartements-eigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
- E. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
- za. De verdeling van de te realiseren bestemmingen over de uit te geven erfpachtrechten wordt nader bepaald na het DO. De volgende bestemmingen zijn mogelijk:

*huurwoningen (townhouses): (= koopwoningen met verhuurverplichting)
één erfpachtrecht omvat > appartementsrechten en is onverminderd het in de leden d. en e. gestelde bestemd tot > meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector van in totaal > m² gbo optioneel toe te voegen na DO: en > parkeerplaatsen;

*Middeldure huurwoningen (> 40 m² gbo): (= koopwoningen met verhuurverplichting)
één erfpachtrecht omvat > appartementsrechten en is onverminderd het in de leden d. en e. gestelde bestemd tot > meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector van in totaal > m² gbo optioneel toe te voegen na DO; en > parkeerplaatsen;

*Middeldure huurwoningen (> 80 m² gbo) (= koopwoningen met verhuurverplichting)
één erfpachtrecht omvat > appartementsrechten en is onverminderd het in de leden d. en e. gestelde bestemd tot > meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector van in totaal > m² gbo optioneel toe te voegen na DO: en > parkeerplaatsen;

*Overige bestemmingen (supermarkt, detailhandel, bedrijfsruimte in de plint, horeca in de plint, kantoor met baliefunctie in de plint, sociaal-maatschappelijke bestemmingen, broedplaats)
> erfpachtrechten, elk omvattende > appartementsrechten bestemd tot > bestemming van in totaal > m² bvo;

* optioneel toe te voegen na DO: Parkeren in een ondergrondse parkeergarage: > losse parkeerplaatsen met voorkeursregeling in splitsingsakte
> erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaatsen

zb. Ten aanzien van de bestemming broedplaats gelden de volgende bepalingen:

- a. De broedplaats heeft een minimale oppervlakte van 500 m² bvo;

- b. Gedurende de eerste 20 jaar vanaf ingangsdatum erfpachtrecht verleent de gemeente geen toestemming tot wijziging van de bestemming van het erfpachtrecht als bedoeld in artikel 20 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016;
- c. Erfpachter is verplicht het erfpachtrecht overeenkomstig de bestemming broedplaats voor 80% te gebruiken als atelierruimte ten behoeve van de door de Commissie Ateliers en (Woon) Werkpanden Amsterdam (hierna te noemen "CAWA")-getoetste kunstenaars; de overige 20% kan gebruikt worden voor overige bestemmingen, zoals ondersteunende ambachtelijke bedrijfsruimte, ondersteunende horeca; met dien verstande dat de erfpachter verklaart:
- i. bekend te zijn met de doelstellingen en richtlijnen van het Herzien Amsterdams Atelier- en Broedplaatsenbeleid 2015 – 2018, dat op 10 februari 2016 unaniem is vastgesteld door de Amsterdamse gemeenteraad en het CAWA reglement vastgesteld door het college van B & W op 30 augustus 2016; en
 - ii. zich tegen die achtergrond jegens de gemeente te verplichten:
 - de doelstellingen en richtlijnen van het vigerend Atelier – en Broedplaatsenbeleid in haar exploitatie van het erfpachtrecht na te leven, conform het visiedocument [nader in te vullen]> dd > en het CAWA advies d.d.> [nader in te vullen] (zie bijlagen);
 - de verhuur van atelierruimten te organiseren op een door de gemeente geaccordeerde wijze, namelijk:
 1. dat de gehele ruimte door de erfpachter te huur aangeboden wordt aan een door de erfpachter te zoeken broedplaatsbeheerder;
 2. dat de broedplaatsbeheerder maximaal € 60 per m² vvo per jaar betaalt. Deze huur is inclusief de servicekosten, en mag vanaf datum eerste verhuring op basis van prijspeil 1 januari 2017 met een jaarlijkse indexering met het consumenten prijsindexcijfer (alle huishoudens, 2017 = 100) worden verhoogd. Deze huurprijs is exclusief water, elektra, verwarming en internet (WEVI) en eventueel te betalen BTW over de huur;
- 2c. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken;
- 2d. Met betrekking tot de huurwoningen die bestemd zullen worden als meergezinskoopwoning in de vrije sector c.a. (townhouses) is de erfpachter in afwijking van het onder 2a. bepaalde verplicht de koopwoningen gedurende tenminste 17 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht als huurwoning te gebruiken; de gemeente verleent vrijstelling voor dit afwijkende gebruik zoals bedoeld in artikel 9 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2016;
- 2e. Met betrekking tot de middeldure huurwoningen van tenminste 40 m² gbo en de middeldure huurwoningen van gemiddeld tenminste 80 m² gbo en een minimale grootte van 70 m² gbo per huurwoning die bestemd worden als meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector is de erfpachter in afwijking van het onder 2a. bepaalde verplicht de koopwoningen gedurende tenminste 27 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht als middeldure huurwoning te gebruiken; de gemeente verleent vrijstelling voor dit afwijkende gebruik zoals bedoeld in artikel 9 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2016;

In de selectiebrochure is het uitgangspunt 25 jaar vanaf de eerste ingebruikneming na oplevering. Vanuit het erfpachtrecht is deze datum niet per woning vastgelegd. Daarom wordt in deze bepaling bij de verplichte exploitatieperiode van 25 jaar twee jaar als gemiddelde bouwtijd opgeteld.

- 2f. onder middeldure huurwoning wordt ten deze verstaan:

- Woningen met een woninggrootte van tenminste 40 m² gbo met een kale aanvangsmaandhuur van € 710,68 tot € 971,00 [prijsspeil: datum eerste verhuring];
 - Woningen met een woninggrootte van gemiddeld tenminste 80 m² gbo en een minimale grootte van 70 m² gbo per huurwoning, met een kale aanvangsmaandhuur van € 710,68 tot € 971,00 [prijsspeil datum eerste verhuring];
- 2g. Alle middeldure huurwoningen hebben gemiddeld tezamen een kale aanvangsmaandhuurprijs van € 850,00 per maandprijsspeil datum eerste verhuring;
- 2h. Ten aanzien van de in 2e. bedoelde woningen is de erfpachter gerechtigd na afloop van het eerste jaar van de eerste verhuring de in die leden aangegeven aanvangshuren jaarlijks te indexeren op basis van:

$\text{Huur}_{\text{na verhoging}} = \text{huur}_{\text{voor verhoging}} \times \frac{\text{CPI}_{\text{1 jaar vóór huurverhoging}}}{\text{CPI}_{\text{2 jaar vóór huurverhoging}}}$	Hierin is:
--	------------

Huur_{na verhoging} : De maximaal toegestane huur ná huurverhoging


Huur_{voor verhoging} : De geldende huur in het jaar vóór huurverhoging

CPI_{1 jaar vóór verhoging} .. : het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

CPI_{2 jaar vóór verhoging} .. : het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft;

- 2i. met betrekking tot de middeldure huurwoningen geldt dat de erfpachter verplicht is gedurende de onder 2e. genoemde periode van 27 jaar op ieder schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen waaruit blijkt tegen welke netto huurprijzen (bedrag exclusief servicekosten) alle onder 2e. bedoelde woningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek; ook dient uit deze verklaring voor alle huurwoningen te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikname;
- 2j. na afloop van de onder 2d. en 2e. bedoelde termijn leidt beëindiging van het verplichte gebruik als huurwoning niet tot herziening van de canon als bedoeld in artikel 20 van de Algemene Bepalingen 2016, ten overvloede zij vermeld dat ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving onverkort van kracht blijft;
- 2k. Optioneel: In geval van parkeerplaatsen die beschikbaar zijn ten behoeve van de huurwoningen :
- ten aanzien van de erfpachtrechten die mede tot parkeerplaats bestemde appartementsrechten omvatten, is de erfpachter bij de voorgenomen verhuur van een parkeerplaats verplicht naar analogie aan te houden de bij vervreemding geldende aanbiedingsvolgorde, die is bepaald in de hierna te noemen splitsingsakte, derhalve:
- 1° het in artikel bij vestiging erfpacht invullen op basis van de splitsingsakte > van de splitsingsakte van aanduiding complex of ondergesplitst appartementsrecht > gestelde na te leven en overeenkomstig de voorwaarden en procedure als in dit lid omschreven de volgende vervreemdingsvolgorde in acht te nemen:
- a. aan erfpachters/huurders van een ander in het appartementencomplex gelegen appartementsrecht woning die nog niet de beschikking hebben over een parkeerplaats;

- b. aan erfpachters/huurders van een ander in het appartementencomplex gelegen appartementsrecht woning die reeds de beschikking hebben over een parkeerplaats;
 - c. aan derden;
- 2° voorts dient de erfpachter bij verhuur van een woning gegadigden te wijzen op het door de gemeente ter plaatse gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorgenomen verkoop/verhuur; deze verplichting geldt tevens bij verkoop van een erfpachtrecht woning na afloop van de verplichte exploitatie termijn vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- op grond van het bij uitgifte geldende parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt; de verkrijger/huurder van een erfpacht omvattende een woning wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid (bij vestiging erfpachtrecht
3. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
4. De erfpachter is verplicht om in het gebouw een inpandige fietsenstalling [nader in te vullen na DO: bvo/aantal plekken] te realiseren, te houden en als zodanig te gebruiken;
5. De erfpachter is verplicht om een inpandige expeditieruimte te realiseren, te houden en als zodanig te gebruiken;
- 6a. De op tekening 2017-340 d.d. 14 november 2017 met stippelarcering aangegeven delen zijn bestemd als margestrook; deze margestrook maakt deel uit van de erfpacht en dient openbaar toegankelijk te zijn;
- 6b. de erfpachter vrijwaart de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, die derden, gebruikers van de margestrook, jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van de margestrook waaronder begrepen het dak van de onderliggende bouwdelen, de waterdichte afdekking daarvan meegerekend;
- 6c. de erfpachter is verplicht te gedogen dat de gemeente geheel voor eigen rekening en risico op het dak van de parkeergarage een openbaar gebied aanlegt, houdt en onderhoudt en is verplicht te gedogen dat dit openbare gebied door de gemeente zal worden ingericht, beheerd en onderhouden;
- 6d. De erfpachter dient te gedogen dat het openbaar gebied gelegen op het dak van de parkeergarage en op tekening 2017-340 d.d. 14 november 2017 in de legenda aangegeven; tevens trappen, een hellingbaan en een balkon met gemetselde muur annex valbeveiliging van 1.10 m hoog omvat, welke voor rekening van de gemeente zullen worden beheerd en onderhouden;
- 6e. de erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven de opstal omvattende de parkeergarage de realisatie en aanwezigheid van door of vanwege de gemeente respectievelijk aan te brengen en aangebrachte palen, verankeringen, inbalkingen, rioleringen, drainagebuizen en alle andere naar het oordeel van de gemeente noodzakelijke voorzieningen ten behoeve van de inrichting en gebruik als openbaar maaiveld te gedogen en toe te laten, één en ander onverminderd het bepaalde in artikel 13 van de toepasselijke Algemene Bepalingen;
- 6f. In verband met het gestelde in 6c. is de erfpachter verplicht het dak van de parkeergarage in verband met de genoemde openbare functie voldoende zwaar te construeren conform de Eurocode inclusief Nationale bijlagen. Qua belastingen gaat het om NEN-EN 1990 bijlage A2 en

- NEN-EN 1991-2. Het dek moet zo berekend worden alsof het een vrij indeelbare brug is, met correctiefactoren op BM₁ voor (Nobs) 2000 voertuigen per rijstrook. In de vermoeiingsberekening moet rekening gehouden worden met verkeerscategorie 3. Naast de verkeersbelastingen moet er rekening worden gehouden met (minimaal) 0,5 meter verharding/grond (10 kN/m², exclusief afschot) door erfpachter aan te brengen en te houden. Tevens moet de door erfpachter aan te brengen waterdichte afdekking van het dak eveneens deze belastingen kunnen weerstaan;
- 6g. de onder 6f. genoemde verplichting geldt tevens voor de door erfpachter aangebrachte ventilatieroosters (nader in te vullen na DO);
- 6h. de erfpachter vrijwaart de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, die derden, gebruikers van de openbare weg, jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de onderliggende bouwdelen, de waterdichte afdekking daarvan meegerekend;
- 6i. de gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de onderliggende bouwdelen medewerking te verlenen; de erfpachter is alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor zijn rekening te herstellen of aan de gemeente te vergoeden;
- 6j. bij de hellingbaan met trappen langs de Julianalaan moet minimaal rekening gehouden worden met een verkeersbelasting 1. op de hellingbaan van een Branpolance (volgens de CVC H13) (laststelsel voormalige verkeersklasse 30(0)) en 2. op de aangrenzende trappen van 10 kN/m²;
- 7a. de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten met de realisering van het appartementencomplex op basis van het op  door de gemeente goedgekeurde definitief ontwerp aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- 7b. tenminste 13 weken voordat het appartementencomplex gereed zal zijn, dient de erfpachter er gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten 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;
- 7c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 36 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- 7d. 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;
8. 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 Bijzondere Bepalingen zullen in de definitieve erfpachtaanbieding uitgewerkt worden op basis van het Bouwprogramma. Er kunnen nog Bijzondere Bepalingen worden opgenomen specifiek voor het uitgewerkte Bouwprogramma.

U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2016 en de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient tezamen met de opdrachtgever(s) voor de overige appartementsrechten 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 appartementencomplex te realiseren bestemming(en).

Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een functioneel bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op de peilmaat voor het terrein, die aansluit op de programmatische en stedenbouwkundige kaders van het door u te ontwikkelen bouwplan. De peilmaat is -4,5 meter N.A.P. Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het terrein verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

GELUIDSARM- TRILLINGSVRIJ WERKEN

Bij het aanbrengen (en eventueel verwijderen) van funderingsconstructies en damwanden wordt gebruik gemaakt van geluids- en trillingsarme technieken. Dat betekent dat traditioneel heien en/of trillen van damwanden en palen (heipalen en/of vibropalen) niet toelaatbaar is. Hiervoor bestaan goede alternatieve systemen zoals gedrukte, geschroefde en/of geboorde systemen.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

De ingangsdatum van alle te vestigen erfpachtrechten wordt bepaald op de 1^e of 16^e van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u tezamen met de andere opdrachtgever(s) met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten. 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 uiterste datum voor de ingangsdatum erfpacht zal gelden 1 januari 2020. Het te bebouwen terrein zal u op of omstreeks deze datum bouwrijp worden geleverd. De gemeente zal het bouwterrein op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW

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 en
- f. Partijen handelen voor de btw-heffing ook verder alsof bij de feitelijke terbeschikkingstelling sprake was van een btw-levering.

De feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak, 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 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

A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

De totale erfpachtgrondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel bedraagt € ,00 (excl. BTW) (nader in te vullen na DO). Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

De totale erfpachtgrondwaarde van de blokken B & C zal worden verminderd met excessieve stichtingskosten voor het treffen van maatregelen ten aanzien van grondwaterneutraal bouwen. Het bedrag van deze excessieve stichtingskosten voor uitsluitend de blokken B & C Amstelstation e.o. is vastgesteld op € 800.000,- exclusief BTW, prijspeil 2017. Dit bedrag wordt per 1 januari 2018 geïndexeerd met CPI alle huishoudens 2017=100 en wordt in mindering gebracht op de grondwaarde.

De canon bedraagt € ,00 en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 2,39. De gemeente past de canon jaarlijks op 1 januari aan de inflatie aan. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan. De jaarlijkse

aanpassing aan de inflatie is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016.

De erfpachter kan de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). Hierbij moet het gestelde onder B (Betalingwijze overige bestemmingen) en C (Betalingen erfpacht) in acht genomen worden.

Als de erfpachter op een later moment kiest voor afkoop van de canon, dan berekent de gemeente een nieuwe afkoopsom. De basis daarvoor is de dan geldende, voor inflatie gecorrigeerde canon en het dan geldende canonpercentage; de afkoopsom zal echter nooit lager zijn dan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte.

B. Betalingwijze overige bestemmingen

Voor de <bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is bestemming invullen> is op grond van het grondprijsbeleid vooruitbetaling van de canon verplicht. De afkoopsom voor deze bestemmingen bedraagt € >,00 (zie financieel overzicht).

Voor de overige onder deze erfpachtvoorwaarden uit te geven bestemmingen, te weten >, kunt u uw keuze voor canonbetaling of afkoop van de canons in het bericht van acceptatie aangeven.

C. Betalingen 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 in mindering brengen op 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. 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.

6. Rente

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

D. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon En Afkoopsom

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.

E. Gestanddoening Financiële Voorwaarden

De in deze aanbieding 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/de erfpachtrecht(en).

Als op die datum het/de erfpachtrecht(en) nog niet is/zijn gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht word(t)(en) 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/de erfpachtrecht(en) niet is/zijn gevestigd of niet tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingegaan.

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/de erfpachtrecht(en) dan niet is/zijn gevestigd of tussen partijen niet geacht word(t)(en) 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/de erfpachtrecht(en). 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/de erfpachtrecht(en) ingaat/ingaan 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/de erfpachtrecht(en) nog niet is/zijn gevestigd, dan wel niet tussen partijen geacht word(t)(en) 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.


START BOUW

Ik verzoek 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/de erfpachtrecht(en) of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het/de erfpachtrecht(en), alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

PROJECT AFSPRAKEN

[in te vullen na inschrijving]: erfpachter heeft zich met de inschrijving verplicht tot het voldoen aan de eis dat het dakoppervlak van de blokken B & C toegepast wordt voor waterberging en energie-neutraal bouwen; dit laatste conform de neergelegde EPC waarde van . Controle van de overeengekomen energieprestatie vindt bij oplevering plaats.

INTEGRITEITSCLAUSULE

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. 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/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/>. 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 medeplechtigheid 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 wei-

geren 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 hoeft 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. Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst

Overeenkomstig hetgeen bepaald is de paragraaf "Vorming appartementsrechten" en in de bestemmingsbepaling leidt deze erfpachtovereenkomst tot vestiging van een aantal erfpachtrechten. De erfpachtovereenkomst die door acceptatie van deze erfpachtaanbieding tot stand komt is evenwel één en ondeelbaar.

2. 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/de erfpachtrecht(en) niet is/zijn gevestigd:

- a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
- b. zolang van de onder a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondprijsbeleid geldende peil van de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage.

3. Uitgiftetekening

Uit de bij deze aanbieding behorende uitgiftetekening blijkt de ligging en de grenzen van het te bebouwen terrein. Op deze tekening zijn de hoekpunten van de grenzen met coördinaten benoemd. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) zal het terrein 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 vorming van het complexnummer en de op te stellen splitsingstekeningen.

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.

4. 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/de erfpachtrecht(en) handelen alsof de akte(n) van vestiging reeds is/zijn ingeschreven in de openbare registers.

5. Plankosten / schade

Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken.

Als het/de erfpachtrecht(en) niet gevestigd word(t)(en) -buiten toedoen van de gemeente- en de gemeente op grond daarvan de erfpachtovereenkomst ontbindt, behoudt de gemeente zich het recht voor schadeloosstelling te vorderen.

6. Bericht van acceptatie

De gemeente doet deze aanbieding onder de opschortende voorwaarden dat u aan alle in artikel 4.1 van de Optieovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan. U bent uitsluitend na vervulling van deze voorwaarde bevoegd uw optierecht uit te oefenen door deze aanbieding te accepteren. De uiterste datum waarop u deze aanbieding kunt accepteren is 15 maanden na datum feitelijke ondertekening van de optieovereenkomst. Als u met deze aanbieding instemt en u heeft voldaan aan alle voorwaarden uit de Optieovereenkomst, dan dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie te retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd. Ik verzoek u daarbij de op het bericht van acceptatie aangegeven stukken mee te sturen.

De gemeente doet deze aanbieding slechts gedurende de aangegeven periode van acceptatie 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 terrein waarop het perceel betrekking heeft 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

Bericht van Acceptatie

Terrein : Julianaplein
Dossiernr. : E 15155/1
Plannr. : 223.04
Project : Amstelstation
blokken B en C

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.
- van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken ⁽⁵⁾
voor wat betreft
 - ① het erfpachtrecht koopwoningen, die op grond van bijzondere bepaling 2 als huurwoningen dienen te worden gebruikt
 - Indexcanon
 - Afkoop looptijd erfpacht; en
 - ② het tot > bestemde erfpachtrecht
 - Indexcanon
 - Afkoop looptijd erfpacht

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de akte van vestiging te belasten: ⁽⁶⁾
notariskantoor
notaris
adres notaris
..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder: ⁽⁷⁾
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) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
 (6) naam en adres Amsterdams notariskantoor
 (7) naam en postadres belastingeenheid