

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

MODEL MEDEOPDRACHTGEVERSCHAP (MO)

> contractpartij optieovereenkomst

t.a.v. >

> Straat Huisnummer

> Postcode, Woonplaats

Datum : 21/8/2018 Projectnaam : kavel 07-01

Ons kenmerk : 2018-5484 Plannummer : 260.32

Dossiernummer : E 15323/1 en E 15336/1

Behandeld door : > (afdeling Erfpacht en Uitgifte)

> @amsterdam.nl

Bijlagen

- Terreinspecificatie en nadere informatie
- Nulmeting bodem (als deze beschikbaar is op het moment van de aanbieding, de nulmeting bodem of een vergelijkbaar bodemonderzoek wordt uiteindelijk aan de splitsingsakte gehecht);
- Uitgiftetekening nummer 2018-104 van 21 augustus 2018;
- Uitgiftetekening aandeel in de gemeenschappelijke binnentuin nummer 2018-117 van 25 juni 2018;
- Kavelregels kavel 07-01 met bijlagen / toelichting;
- Selectiebrochure Mede-opdrachtgeverschap kavel 07-01 Centrumeiland;
- Bouwplaats protocol zelfbouwkavels Centrumeiland;
- Bouw- en werkterreintekening;
- Zandprotocol Centrumeiland;
- Financieel overzicht van > 2018;
- Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
- Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht

Onderwerp Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten en een gemeenschappelijke binnentuin gelegen in blok 7 op het Centrumeiland van IJburg.

De definitieve erfpachtaanbieding zal op onderdelen afwijken van dit model. Eén en ander hangt samen met het definitieve bouwprogramma (DO) dat wordt gerealiseerd. Deze model-erfpachtaanbieding is opgesteld op basis van de voor de zelfbouwkavel 07-01 geldende voorwaarden/kaders, die de gemeente op > 2018 heeft gepubliceerd op Tendered.

De erfpachtaanbieding zal nog worden uitgewerkt met:

1. gegevens erfpachter;
2. bedragen en grondwaarde.

Geachte >,

Onder verwijzing naar de met u op > 2018 gesloten optie-overeenkomst en het in dat kader op > goedgekeurde definitieve ontwerp met betrekking tot kavel 07-01 in blok 7 op het Centrumeiland van IJburg bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer 2018-104 van 21 augustus 2018 met schuine lijnarcering 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 opstellen als "het appartementencomplex" en het te bebouwen terrein als "het terrein of de zaak".

Aan de uitgifte in erfpacht van de te vormen appartementsrechten is tevens onlosmakelijk verbonden een aandeel in het erfpachtrecht op het op tekening 2018-117 van 25 juni 2018 met schuine lijnarcering aangegeven terrein (de gemeenschappelijke binnentuin). Dit erfpachtrecht zal worden gevestigd op naam van alle erfpachters van de in blok 7 te realiseren woningen tezamen. Het erfpachtrecht strekt tot gemeenschappelijk nut en is bestemd tot gemeenschappelijke tuin. Daaronder is inbegrepen een functionele ontsluiting van de aangrenzende privétuinen/parkeerplaatsen behorende bij de kavels 07-01 tot en met 07-13. U bent met alle gezamenlijke erfpachters verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en gebruik van de gemeenschappelijke binnentuin en dient hierover met de andere deelgenoten van de gezamenlijke binnentuin afspraken te maken. U kunt dit bijvoorbeeld doen door een beheersregeling op te stellen. Het aandeel in de gemeenschappelijke binnentuin dient te allen tijde tezamen met het recht van erfpacht betrekking hebbende op de woning te worden overgedragen. De binnentuin is thans kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 3650 gedeeltelijk, nummer 3660 gedeeltelijk en nummer 3661 gedeeltelijk en is groot ongeveer 972 m².

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) met het daaraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke binnentuin 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 hierna vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden : Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.

Erfpachtbestemming

kavel 07-01: : minimaal 30 en maximaal 40 meergezins koopwoningen (inclusief bergingen en gemeenschappelijke ruimten) en (optioneel) > parkeerplaatsen van in totaal maximaal > m² bruto vloeroppervlakte (bvo); nader in te vullen op basis van het DO;

- binnentuin (aandeel) : gemeenschappelijke tuin, daaronder inbegrepen een functionele ontsluiting van de aangrenzende privétuinen/parkeerplaatsen;

Canon..... : €> ,00 inclusief aandeel gemeenschappelijke erfpacht (binnentuin);

Afkoopsom : € >,00 inclusief aandeel gemeenschappelijke erfpacht (binnentuin);

Erfpachtgrondwaarde : € >,00 (exclusief BTW) inclusief aandeel gemeenschappelijke binnentuin.

Geplande ingangsdatum erfpachtrecht zelfbouwkavel: Uiterlijk binnen 2 maanden na acceptatie van deze aanbieding (> afhankelijk van definitieve optieduur);

Geplande ingangsdatum erfpachtrecht binnentuin: bij eerste uitgifte van een kavel in blok 7 behorende bij het binnenterrein.

Aandeel binnentuin : het aandeel is voorlopig vastgesteld op ¹/₉₉ *.

Zodra het woningaantal van alle kavels bekend is, zal het aandeel nader worden vastgesteld op basis van een breukdeel, met:

- als teller het aantal woningen dat op de kavel wordt gerealiseerd en

- als noemer het aantal woningen / appartementsrechten dat in totaal op de kavels 07-01 tot en met 07-13 zal worden gerealiseerd.

* Tabel vaststelling aandelen gemeenschappelijk erfpachtrecht

Blok 7 Kavel:	type	woningen		aandeel in gemeenschap	
		per kavel	totaal	per kavel	totaal
2,3,4,5	individuele zelfbouw (IZ)	1	4	1/4	4/4
7,8,11	samen in het klein (SIHK)			0/4	0/4
6,9	samen in het groot (SIHG)			0/4	0/4
1	medeopdrachtgeverschap	30-40		30-40/4	0/4
10,12,13	óf IZ óf SIHK			0/4	0/4
Totaal			4		4/4

Indien in de toekomst meer woningen gerealiseerd worden in blok 7, zullen de erfpachters van die toekomstige appartementsrechten (woningen) eveneens een aandeel in de gemeenschappelijke binnentuin moeten krijgen en zich moeten verplichten tot het volgen van de beheersregeling hiervan. De aandelen in de binnentuin en daarmee de akte van de binnentuin zullen eveneens aangepast moeten worden. Op deze wijze zullen alle erfpachters van blok 7 gebruik kunnen maken van de toe- en afrit naar en van de eventuele parkeerplaatsen en van de (gemeenschappelijke binnen)tuin. Indien u in de toekomst plannen heeft voor splitsing is het belangrijk de mogelijkheden van aanpassing met uw notaris en de overige erfpachters te bespreken.

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 en de gemeenschappelijke binnentuin aan u in eeuwigdurende erfpacht uitgeven. Deze aanbieding vloeit voort uit de hiervoor genoemde optie-overeenkomst. De bepalingen uit deze optie-overeenkomst die in deze fase van het proces nog gelden worden genoemd onder het kopje 'Project afspraken'.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen:

Onderstaand schema zal in overleg met u in tekst en/of schema uitgewerkt worden en daarin worden ① (hoofd- en onder)appartementsrechten doorgenummerd om deze in de aanbieding te kunnen benoemen met ② de uit die appartementsrechten te vormen erfpachtrechten welke dienen aan te sluiten op bijzondere bepaling 2.

Voorbeeldschema in Excel (per uit te geven erfpachtrecht nader in te vullen n.a.v. DO).

A 1	A 3 t/m A 38	35 koopwoningen	1 tezamen met A39 t/m A58
	A 39 t/m A 58	20 parkeerplaatsen	20
A 2	A 59 t/m A 60	2	2

Ik verzoek u 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 erfpachtake(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 erfpachttakten te hechten. De redactie van de bijzondere erfpachtvoorwaarden (bepaling 1. Onder A) is hierop aangepast.

B. Afhankelijk van de situatie worden onderstaande gegevens in-/aangevuld >:

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 (zie tevens kopje C.) 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.
3. Voor ruimten die zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik voor woningen (zoals collectieve fietsenstalling) worden geen appartementsrechten gevormd. In de splitsing worden deze ruimte onderdeel van de gemeenschap en regelt de Vereniging van Eigenaars het gebruik. Aan gemeenschappelijke ruimten wordt geen erfpachtgrondwaarde toegedeeld; de waarde van deze collectieve voorzieningen komt tot uitdrukking in de VON-prijzen van de woningen en daarmee in de erfpachtgrondwaarde van die woningen. De vloeroppervlakte van deze gemeenschappelijke ruimte maakt deel uit van het in de kavelregels aangegeven maximale bvo.

C. Gemeenschap in splitsing / erfdienstbaarheden terzake van overbouwing

De op de kavel te realiseren bebouwing omvat naast de bebouwing van de kavel zelf ook de overbouwing van de op tekening 2018-104 van 21 augustus 2018 met stippelarcering aangegeven, het tot de gemeenschappelijke erfpacht behorende terrein. Ten behoeve van deze overbouwing dienen, voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten, gevestigd te worden:

- Het recht van erfdienstbaarheid inhoudende de overbouwing waarbij het perceel op tekening 2018-104 met schuine lijnarcering aangegeven heersend is en het met stippelarcering aangegeven perceel dienend is;
- Het recht van erfdienstbaarheid inhoudende het gedogen van door de gerechtigde tot het heersend erf aan de bebouwing te bevestigen lichtpunten en de (beweegbare) afsluiting naar de openbare weg waarbij het perceel op tekening 2018-104 met kruisarcering aangegeven heersend is en het met schuine lijnarcering aangegeven perceel dienend is.

D. Parkeren (inpandig, optioneel)

De gemeente 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 voorwaarde omtrent 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 erfpacht-recht 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)appartements-rechten 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 (onder)appartementsrechten in één van de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd in blok 7 omvattende 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 de (onder)appartementsrechten 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 omvattende 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 in blok 7 omvattende 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)appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd in blok 7 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)appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd in blok 7 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)appartementsrecht(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)appartementsrecht(en) dient aan te bieden.

3. Aanbiedingsplicht 3

- a. Indien gehandeld is conform de artikelen 1 en 2 en het erfpachtrecht omvattende een (onder) appartementsrecht 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)appartementsrecht(en) aan een derde te vervreemden voor dezelfde bepalingen als hij zijn (onder)appartementsrecht(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)appartementsrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden/bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn (onder)appartementsrecht(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)appartementsrecht(en) wederom conform het bepaalde in de artikelen 1 en 2 aan de

rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten 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;

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). 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:

I. **Ten behoeve van het appartementencomplex**

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 hygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;
 - B. 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;
 - C. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartements-eigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;

- D. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
- 2.
- 2a. de te vormen erfpachtrechten van kavel 07-01 hebben de volgende samenstelling:
- A. (koopwoningen) > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezins koopwoning c.a. in de vrije sector;
 - B. > (losse parkeerplaatsen met voorkeursregeling in de splitsingsakte) > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats;
- 2b. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken;
- 3.
- 3a. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot het appartementencomplex zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
- 3b. de erfpachter is gerechtigd een gedeelte van de bebouwde terreingedeelten (in pandig en op eigen kavel) in te richten als parkeerplaats voor auto's;
- 3c. de erfpachter is gerechtigd een gedeelte van de bebouwde terreingedeelten (in pandig en op eigen kavel) in te richten als fietsenstalling voor de woningen;
- 4.
- 4a. in aanvulling op artikel 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016 is het de erfpachter niet toegestaan om binnen 5 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht:
- A. het erfpachtrecht in juridische of economische zin geheel of gedeeltelijk in eigendom over te dragen;
 - B. het erfpachtrecht te bezwaren met een beperkt zakelijk recht (met uitzondering van de vestiging van een recht van hypotheek) waardoor het (recht op) gebruik van de woning op een derde over gaat;
- 4b. de erfpachter is gedurende de in lid 4a genoemde periode verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen; hierbij geldt dat de erfpachter (met zijn eventuele partner en gezinsleden) als bewoner op het betreffende adres dient/dienen te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister;
- 4c. het bepaalde in leden a en/of b is niet van toepassing in geval van:
- A. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;
 - B. schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders als hierna bedoeld in lid 4d;
- 4d. burgemeester en wethouders kunnen, als de omstandigheden hiertoe naar hun oordeel aanleiding geven, schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in leden a en/of b; aan deze ontheffing kunnen burgemeester en wethouders een tijdsbepaling en/of voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon; deze ontheffing wordt in ieder geval verleend zonder dat de gemeente daaraan herziening van de canon verbindt in geval van:
- A. overlijden van de erfpachter dan wel diens partner;
 - B. ontbinding van het huwelijk van de erfpachter door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de erfpachter;
 - C. verandering van de werkkring van de erfpachter of diens eventuele partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; daarvan is in ieder geval sprake bij een reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan 50 km of een reistijd per openbaar vervoer van meer dan één uur;
- mits de erfpachter daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;
- 4e. de gemeente kan aan de erfpachter een boete opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit deze bijzondere bepaling; artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016 is hierop van overeenkomstige toepassing; betaling van de boete ontheft de erfpachter niet van de verplichting tot nakoming van de verplichtingen in deze bepaling;
- 5.

- 5a. de erfpachter is verplicht om met de realisering van het appartementencomplex op basis van het op > (datum, uiterlijk: vóór einde optietermijn op 7 april 2020) 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;
- 5b. tenminste 13 weken voordat het appartementencomplex gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouw-materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
- 5c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreinden dienen te zijn voltooid binnen 24 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- 5d. 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;
6. 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;
7. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan dat in de splitsingsakte en tekeningen is vastgelegd en waarvoor door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;
8. aan het erfpachtrecht is onverbrekkelijk verbonden een aandeel in het gemeenschappelijk erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnentuin. Het erfpachtrecht is slechts overdraagbaar tezamen met de overdracht van het aandeel in het gemeenschappelijk erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnentuin;
9. indien het appartementencomplex wordt aangesloten op het WKO-systeem dat op Centrum-eiland wordt aangelegd dan dient in de splitsingsakte te worden opgenomen, dat de gerechtigde tot een appartementsrecht met betrekking tot het WKO-systeem slechts gerechtigd is tot de in zijn privégedeelte aanwezige binneninstallatie (voor zover aanwezig), welke binneninstallatie bestaat uit het samenstel van leidingen en apparatuur zich bevindende na het leveringspunt, welke zorgdraagt voor afgifte van warmte, koude en warmtapwater aan de binneninstallatie;

10. Eventuele overige projectspecifieke bijzondere bepalingen >

De gemeente Amsterdam heeft Eteck geselecteerd voor de aanleg van een WKO-systeem op Centrum-eiland dat voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrum-eiland. De gemeente is gerechtigd voorafgaand aan het passeren van de splitsingsakte/ vestiging van het erfpachtrecht de (bijzondere) bepalingen met betrekking tot het WKO-systeem aan te passen indien dit nodig blijkt te zijn. De gemeente zal medewerking verlenen aan zodanige erfdienstbaarheden om de installatie te laten werken. Op aanwijzing van de gemeente dient de erfpachter – ook na vestiging van het erfpachtrecht - hieraan medewerking te verlenen. Ook indien op een deel van Centrum-eiland geen WKO-systeem wordt gerealiseerd zal de gemeente eenzijdig gerechtigd zijn de (bijzondere) bepalingen aan te passen zonder dat u enig recht kan doen gelden.

Ten behoeve van de gemeenschappelijke binnentuin.

1. de erfpachter aanvaardt het perceel in de staat waarin het zich bevindt; daarbij geldt, dat:
 - A. het perceel bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2. genoemde bestemmingen;
 - B. ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 zal de milieu-hygiënische gesteldheid van het perceel ten tijde van de ingangsdatum van het erfpacht-

- recht in een aan de akte van vestiging te hechten bodemonderzoek worden vastgelegd (de zogenaamde nulmeting);
- C. de erfpachters gedogen dat de op tekening nummer 2018-117 van 25 juni 2018 met stip-pelarcering aangegeven terreindelen worden overbouwd; deze gedoogplicht zal bij vesti-ging van de erfpacht als zelfstandige erfdienstbaarheid worden ingeschreven;
 - D. de erfpachters gedogen dat de op tekening nummer 2018-117 van 25 juni 2018 stippelarc-ering aangegeven terreindelen worden voorzien van een afsluitbaar hek en lichtpunten; de-ze gedoogplicht zal bij vestiging van de erfpacht als zelfstandige erfdienstbaarheid worden ingeschreven;
- 2.
- 2a. het perceel is tot gemeenschappelijk nut van alle erfpachters van een aangrenzende kavel bestemd tot 1 gemeenschappelijke binnentuin van circa 972 m², daaronder is inbegrepen een functionele weg/ontsluiting van de aangrenzende privétuinen/parkeerplaatsen behorende bij de kavels 07-01 tot en met 07-13, welke grenzen aan de gemeenschappelijke binnentuin; het is de erfpachter niet toegestaan de gemeenschappelijke binnentuin geheel of gedeeltelijk in te richten tot parkeervoorziening; de erfpachters van kavel 07-01 zullen geen gebruik maken van de wegontsluiting om hun parkeerplaatsen te bereiken;
 - 2b. erfpachters zijn verplicht de binnentuin overeenkomstig de onder lid 2a. genoemde bestem-mingen te gebruiken;
3. het aandeel in het gemeenschappelijk erfpachtrecht is slechts overdraagbaar tezamen met de overdracht van de erfpacht ten behoeve waarvan het gemeenschappelijk erfpachtrecht mede is gevestigd;
- 4.
- 4a. indien de op het gemeenschappelijk erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene en/of bij-zondere erfpachtvoorwaarden niet wordt nageleefd, kunnen Burgemeester en Wethouders een boete opleggen van ten hoogste €100.000,- ten bate van de gemeente kas, te betalen binnen 30 dagen na een daartoe strekkende aanmaning door Burgemeester en Wethouders;
 - 4b. De boete vermeld in voorgaande bijzondere bepaling zal jaarlijks geïndexeerd worden con-form de indexering voor erfpachtcanon, zoals vermeld in artikel 7 lid 4 tot en met 8 van de Al-gemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016;

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.

Toelichting op enkele bijzondere bepalingen

Sommige van de hiervoor opgenomen bijzondere bepalingen vereisen enige uitleg:

I. Ten behoeve van het appartementencomplex / uw perceel

I-1.A. Geschiktheid en vastlegging bodemgesteldheid

De onder letter A opgenomen garantie dat het terrein geschikt is voor de bestemming wil niet zeggen dat de bodem volstrekt vrij is van verontreinigingen. Verontreinigingen kunnen voorkomen, maar in zo geringe concentraties of zodanig afgeschermd, dat er geen gevaar voor de gezondheid bestaat volgens de normen die zijn opgenomen in de ten tijde van uitgif-te geldende wetgeving.

Omdat zich in de bodem nog verontreinigingen kunnen bevinden, is in artikel 3 lid 3 van de Algemene bepalingen 2016 bepaald, dat aan de akte van vestiging een bodemonderzoek wordt gehecht. Met dit bodemonderzoek wordt de feitelijke milieu-hygiënische staat van de bodem ten tijde van de uitgifte in erfpacht vastgelegd. Dit bodemonderzoek is uitgangspunt voor de toepassing van de artikelen 14 en 15 van de Algemene bepalingen 2016. Daarin is be-paald dat het risico van de bij uitgifte reeds aanwezige verontreinigingen bij de gemeente blijft. De erfpachter is verantwoordelijk voor de eventuele verslechtering / nieuwe bodemver-ontreinigingen, nadat het erfpachtrecht is gevestigd.

I-2a. Bestemming: maximaal vloeroppervlak

In deze erfpachtaanbieding is de bestemming voor alle appartementsrechten tezamen vastgelegd in een maximaal bruto vloeroppervlak volgens NEN 2580¹⁾. Voor zover de vloeroppervlakte van alle appartementsrechten tezamen kleiner is dan dit maximum, zal het resterend vloeroppervlak naar rato van grootte van de appartementsrechten over de te vestigen erfpachtrechten verdeeld en in de erfpachtakten opgenomen worden. Dit houdt in dat elke erfpachter te allen tijde gerechtigd is zijn erfpachtrecht tot dat vloeroppervlak te vergroten, zonder dat de gemeente daaraan een herziening van de canon zal verbinden.

In het besluit tot uitgifte zal deze bepaling per te vestigen erfpachtrecht worden uitgewerkt onder opname van het vloeroppervlak (gebruiksvloeroppervlak voor woningen GO, bruto vloeroppervlak voor andere bestemmingen BVO). Het door u ontwikkelde bouwplan waarop de omgevingsvergunning wordt verkregen en uw opgave van de woninggrootte gelden hiervoor als basis.

Als u meer vloeroppervlak bouwt dan in de kavelregels staat aangegeven, door bijvoorbeeld een vergunningvrije uitbouw of erkers te realiseren, dan zullen de erfpachtgrondwaarde en daarvan afgeleide canon en afkoopsom worden aangepast. Dit omdat uw grondwaarde is gebaseerd op het maximum aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak dat in de kavelregels staat vermeld. Zie hiervoor onder de paragraaf Financiële gegevens onderdeel D (grondslagen erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom).

De optionele, inpandige parkeerplaats(en) worden binnen de kavelregels tot het maximum vloeroppervlak gerekend.

Bij de splitsing in appartementsrechten zal het maximale vloeroppervlak (go) per appartementsrecht worden bepaald. Dat vloeroppervlak (go) zal voor elk appartementsrecht in de erfpachtakte worden opgenomen.

I-Bestemming: woning en bedrijf aan huis

Binnen het voor dit gebied geldende bestemmingsplan is het toegestaan tot 50% van de gerealiseerde vloeroppervlakte van het appartementsrecht woning te gebruiken als werken aan huis. Binnen deze grenzen blijft de bestemming meergezins koopwoning van kracht en is het niet nodig dit afwijkende gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis in de erfpachtvoorwaarden te benoemen.

Voor de goede orde wijs ik u er op, dat u in de splitsingsakte/huishoudelijk reglement desgewenst een regeling kunt opnemen ten aanzien van bedrijf aan huis. Dit is bijvoorbeeld opname, dat toestemming van de VvE wel of juist niet vereist is.

I-2c. Oplossen parkeren op eigen perceel

De gemeente zal op grond van het bestuurlijk vastgestelde parkeerbeleid geen parkeervergunning (voor parkeren op straat) verstrekken. Dit geldt nadrukkelijk ook voor het parkeren ten behoeve van eventuele bedrijfs- en/of praktijkruimte aan huis. U moet daarom het parkeren binnen het appartementencomplex oplossen.

I-4. Verkoopregulering en zelfbewoning

1) Dit bruto vloeroppervlak is lager dan het in de kavelregels opgenomen maximum. De in de kavelregels opgenomen maximum bruto vloeroppervlak geldt voor het gehele bouwplan, inclusief parkeerfuncties, bergingen en gemeenschappelijke ruimten). De voor de bestemming van de erfpachtrechten geldende maximum vloeroppervlak wordt bepaald door de maximum bruto vloeroppervlak van het bouwplan te verminderen met de bruto vloeroppervlak van de gemeenschappelijke complexdelen en eventuele parkeerfuncties.

Met zelfbouw, waar onder MO, wil de gemeente stimuleren, dat particulieren –individueel of collectief– zelf hun woning kunnen (laten) bouwen en dat zij binnen hun wensen, financiële mogelijkheden en de kavelregels zelf bepalen hoe hun woning er uit komt te zien. De gemeente vindt het daarom belangrijk dat zelfbouwkavels in principe ook alleen door zelfbouwers kunnen worden afgenomen en alleen voor zelfbewoning worden gebruikt.

In de Algemene Bepalingen 2016 staat dat de erfpachter zonder de voorafgaande toestemming van de gemeente het erfpachtrecht niet geheel of gedeeltelijk mag overdragen of toedelen vóórdat hij de woning voltooid en in gebruik heeft genomen. U kunt dit terug vinden in artikel 5 in samenhang met artikel 4 van de Algemene Bepalingen 2016. Hetzelfde geldt voor het recht op levering van het erfpachtrecht, dat ontstaat door acceptatie van deze erfpachtaanbieding.

Met het oog op het gemeentelijk doel van zelfbouw voor zelfbewoning is deze leveringsbeperking in bijzondere bepaling 3 verzwaaard. De verzwaring behelst zowel de leveringsbeperking als de verplichting tot zelfbewoning gedurende de termijn van 5 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht.

Een ontheffing van het in bijzondere bepaling 3 opgenomen beding is onder voorwaarden mogelijk. Deze ontheffing is geregeld in de leden 3c. en 3d. van de bijzondere bepalingen van deze aanbieding. In de onderdelen A, B en C van 3d. zijn de criteria opgenomen, waaronder ontheffing mogelijk is zonder dat daaraan een herziening van de canon verbonden zal zijn.

De onder A en B van 3d. opgenomen criteria voor ontheffing zijn absoluut geformuleerd. Bij verhuizing wegens een verandering van werkkring (C van 3d.) zijn 2 absolute criteria opgenomen (reistijd en reisafstand). Als er andere omstandigheden zijn, die naar het oordeel van de erfpachter verhuizing noodzakelijk maken, dan kan hij die onderbouwd uiteenzetten bij zijn aanvraag om ontheffing. De gemeente zal deze in haar beoordeling van de aanvraag meewegen.

I-5. Bebouwing perceel en voltooiing bebouwing

Op grond van lid I-5a is elke erfpachter tezamen met de andere erfpachters van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten verplicht het appartementencomplex te bouwen en de bouw vóór de in dat lid bepaalde datum te voltooien. Als het appartementencomplex onverhoopt niet tijdig is voltooid, dan zal de gemeente elke erfpachter een boete opleggen. Deze boete bedraagt € 5.000 per erfpachtrecht per maand, een gedeelte van een maand geldt daarbij voor een volle maand. De boete bedraagt maximaal € 60.000 per erfpachtrecht wanneer uw verzuim langer duurt dan 11 maanden.

Met deze boeteclausule beogen wij zoveel mogelijk te bevorderen dat de realisering van het appartementencomplex op een vast moment klaar is, zodat de overlast voor de bewoners in de wijk tot die bouwperiode beperkt blijft. De gemeente heeft een zorgplicht aangaande het woonklimaat in de wijk. Deze boeteclausule is daarom zowel in het belang van bestaande bewoners in de wijk als van zelfbouwers, die de bouw tijdig hebben afgerond en een ongestoord woongenot wensen.

Uitstel van de uiterste datum van voltooiing van het appartementencomplex is niet mogelijk. Er is maar één uitzondering hierop mogelijk, namelijk als de vertraging die de zelfbouwer(s) heeft (hebben) opgelopen aan de gemeente toerekenbaar is. Als er aanleiding is om uitstel te verlenen, dan wordt deze pas na het verstrijken van de deadline verleend.

I-7. Overbouwingen openbaar areaal

Het komt regelmatig voor dat onderdelen van een appartementencomplex over de erfgrans uitsteken boven de aangrenzende straat. Denk daarbij aan dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, Franse balkons en dergelijke. Bijzondere bepaling 7 gaat over dit soort overbouwingen. Op grond van deze bepaling mag de erfpachter dit soort kleine overbouwingen in zijn bouwplan opnemen, die uitsteken boven het openbaar areaal (wegen, groenstroken e.d.) grenzend aan zijn perceel.

Grotere overbouwingen vallen hier niet onder. Als dergelijke overbouwingen binnen de stedenbouwkundige kaders en de kavelregels zijn toegestaan, dan moet de erfpachtovereenkomst daaraan worden aangepast. Het is van belang dat u daarover tijdig zekerheid heeft. Voor de goede orde wijs ik u er op, dat het verkrijgen van een omgevingsvergunning u geen recht op aanpassing van de erfpachtovereenkomst geeft.

Als u van plan bent een overbuilding op te nemen waarvoor de erfpachtovereenkomst (met de daarop te baseren splitsingsakte) moet worden aangepast, dan kunt u daarover het beste zo snel mogelijk uw contactpersoon bij de gemeente benaderen. Over een eventuele aanpassing dient schriftelijk overeenstemming te worden bereikt.

II. Ten behoeve van de gemeenschappelijke binnentuin van de kavels 07-01 t/m 07-13

II-1C. Gemeenschap in splitsing / erfdienstbaarheden terzake van overbuilding gemeenschappelijke binnentuin:

De gemeenschappelijke binnentuin omvat twee overbuildingen, één van kavel 07-01 en één van kavel 07-06, beide op tekening 2018-117 van 25 juni 2018 met stippelarcering aangegeven. Ten behoeve van deze overbuildingen dienen voorafgaand aan de levering van de woningen in blok 7 gevestigd te worden:

- Tussen het op tekening 2018-117 met schuine lijnarcering aangegeven perceel als heersend en het met stippelarcering aangegeven perceel als dienend erf de erfdienstbaarheid van recht van overbuilding;
- Tussen het op tekening 2018-117 met stippelarcering aangegeven perceel als heersend en het met schuine lijnarcering aangegeven perceel als dienend erf wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het aanbrengen, hebben en houden van lichtpunten en (beweegbare) afsluiting naar de openbare weg aan de bebouwing op het dienende erf.

VERPLICHTINGEN RECHTSPERSOON / PROJECTONTWIKKELAAR

In de Algemene Bepalingen 2016 staat dat de eerste erfpachter zonder de voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders zijn erfpachtrecht niet geheel of gedeeltelijk mag overdragen vóórdat hij de woning voltooid en in gebruik heeft genomen. U kunt dit terug vinden in artikel 5 in samenhang met artikel 4 en de in bijzondere bepaling 3 opgenomen uitwerking. Hetzelfde geldt voor het recht op levering van de erfpachtrechten, dat ontstaat door acceptatie van deze erfpachtaanbieding.

Op dit verbod tot overdracht van (het recht op levering van elk van) de te vestigen erfpachtrechten, wordt voor de door de projectontwikkelaar de volgende uitzondering gemaakt. Deze rechtspersoon dient (het recht op levering van) de erfpachtrechten over te dragen aan haar leden (hierna: Eindgebruiker(s)) op wier naam de erfpachtrechten zullen worden gesteld. Het verbod tot overdracht geldt daarna voor elke Eindgebruiker.

De projectontwikkelaar moet hiervoor in de koopovereenkomsten, waarin (het recht op levering van) de erfpachtrechten worden verkocht, die met de Eindgebruikers worden gesloten het volgende opnemen: "Zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, is het niet toegestaan (het recht op levering van) de erfpachtrechten over te dragen op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete volgens artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016."

Voorts dient in voornoemde koopovereenkomst opgenomen te worden dat alle nog van toepassing zijnde bepalingen uit de onderhavige aanbieding inclusief bijlagen naast de projectontwikkelaar ook onverkort gelden voor de betreffende Eindgebruikers.

De projectontwikkelaar moet er voor zorgen dat de uit de algemene en de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de Eindgebruikers van toepassing zullen zijn.

Op het moment van grondafname moeten voor 100% van de te bouwen woningen eindgebruikers bekend zijn. Eindgebruikers zijn bekend indien ze het inschrijfformulier dan wel het toetredingsformulier behorende bij de bijgaande Selectiebrochure persoonlijk en onder hun eigen

namen hebben ondertekend. In verband hiermee wil de gemeente vóór uitgifte in erfpacht dan wel levering van het erfpachtrecht aan de eindgebruikers/ leden van de vereniging de actuele ledenlijst ontvangen inclusief de toe- en uittredingsformulieren. De actuele ledenlijst moet gelijk zijn aan de eindgebruikers die het recht van erfpacht verkrijgen, één en ander zoals vermeld in de Selectiebrochure (zie bijlage).

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 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 aangaande de ontgravingsdiepte voor het terrein, die aansluit op de programmatische en stedenbouwkundige kaders van het door u te ontwikkelen bouwplan. De peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte is niet dieper dan -1 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.

Onverminderd deze terreinspecificatie en het in aanvulling daarop in de bijzondere bepalingen gestelde geldt:

- vrijkomend zand bij de oprichting van het appartementencomplex, dat niet kan worden (her)gebruikt, blijft eigendom van de Gemeente Amsterdam. De bouwer is verplicht dit zand naar een door de gemeente aan te geven bestemming te vervoeren. Hierbij verwijs ik voor de volledigheid ook nog naar de bijlage "Zandprotocol Centrumeiland".
- Het terrein van de gemeenschappelijke binnentuin is beschikbaar op het moment dat de eerste woning in het bouwblok wordt opgeleverd. Dit terrein zal conform artikel II.1.A. van de bijzondere bepalingen geschikt zijn voor de bestemming. De binnentuin zal bij de eerste bewoning in dit bouwblok van een basisinrichting zijn voorzien. U dient het terrein waarop de gemeenschappelijke binnentuin wordt aangelegd, te aanvaarden in de staat waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Deze beschikbaarstelling voor u zal samenvallen met de beschikbaarheid van het terrein waarop uw appartementencomplex wordt gerealiseerd. Het terrein is geschikt gemaakt voor de bestemming gemeenschappelijke binnentuin. De informatie in de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht" is eveneens van toepassing op deze tuin.
- IJburg Centrumeiland is door de gemeente opgespoten met zand afkomstig uit de Vaargeul Amsterdam Lelystad (VAL). Dit zand is gecertificeerd door KIWA. Tevens is er zand toegepast vanuit de aanleg van de Oostelijke Ontsluiting IJburg (OOIJ) en bouwprojecten IJburg 1e fase. Voor alle toepassingen is een BBK-melding gedaan. Alle toepassingen zijn voorzien van certificaten.

Bijzondere lasten en beperkingen

Er zijn met betrekking tot het terrein en de gemeenschappelijke binnentuin aan de gemeente geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen bekend, anders dan:

"Artikel 10. Bodemverontreiniging"

1. *Het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte is begrepen in het in artikel 7 bedoelde risico.*

2. *Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op streefwaarden vastgelegd in de Circulaire bodemsanering 2006, (Staatsblad 2006, 83) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.*
3. *Koper heeft een aantal onderzoeken laten verrichten omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in het Verkochte. Hierbij is gebleken, dat er in het Verkochte verontreinigingen aanwezig zijn.*
4. *Koper kan Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging.*
Deze verplichting van Koper wordt hierbij met betrekking tot het Verkochte gevestigd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
5. *Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van de overdracht behalve de Partijen bekende verontreiniging ook andere, Partijen niet bekende verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is eveneens voor rekening van Koper.*

Artikel 11. Visserij

Koper verklaarde er mee bekend te zijn dat op het Markermeer, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, van oudsher sprake is van zogenaamde gemene weide visserij. Dat betekent dat op het IJsselmeer geen areaalgebonden visrechten zijn, maar visrechten die zien op het soort en het gebruik van vistuigen.

Artikel 12. Vervreemdingsverbod wateroppervlakte

1. *Koper (dan wel diens rechtsopvolger als hierna bedoeld in lid 2) is niet bevoegd het Verkochte, voor zover dit niet voor landaanwinning mag worden gebruikt, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper geheel of gedeeltelijk onder welke titel of benaming dan ook te vervreemden dan wel enigerlei verplichting aan te gaan welke de strekking heeft om het Verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden.*
Onder vervreemding van het Verkochte wordt in dit artikel verstaan: juridische levering, verschaffen van de economische eigendom, verkoop, ruiling, huurkoop, schenking, inbreng in een rechtspersoon, een maatschap of enig ander samenwerkingsverband en overdracht van appartementsrechten.
2. *Koper verbindt zich de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel bij elke vervreemding in eigendom van het Verkochte of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in eigendom op te leggen, ten behoeve van Verkoper te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftientig miljoen euro (€ 25.000.000,00) ten behoeve van Verkoper.*
3. *De in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming moet worden aangevraagd bij de hoofd-ingenieur-directeur Rijkswaterstaat Midden-Nederland te Lelystad."*

HEK GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENTUIN

Ten behoeve van de gemeenschappelijke binnentuin moet onder uw appartementencomplex een hek worden aangelegd, ter plaatse van de onderdoorgang, gelegen op het gemeenschappelijke terrein. De kosten van de aanleg zijn uitsluitend voor uw rekening. De kosten voor het beheer en onderhoud komen ten laste van alle erfpachters van de gemeenschappelijke binnentuin van blok 7.

Het hek dient qua ontwerp en materialisering aan te sluiten bij het hek dat de erfpachter van kavel 07-06 onder zijn appartementencomplex zal aanleggen. Hiervoor dient u met hen afstemmen. Het hek dient uiterlijk bij de oplevering van de laatste woning in blok 7 te zijn geplaatst.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ZELFBOUWKAVEL / VESTIGING ERFPACHT-RECHT EN INSCHRIJVING VAN UW AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENTUIN

Ingangsdatum erfpachtrechten zelfbouwkavel

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

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum erfpacht zal gelden > (datum acceptatie aanbieding + 2 maanden). 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.

Ingangsdatum gemeenschappelijke binnentuin

De ingangsdatum van de gemeenschappelijke binnentuin wordt vastgesteld op de datum dat het eerste perceel in dit bouwblok in erfpacht wordt uitgegeven. Uw aandeel in deze tuin wordt aan u in erfpacht uitgegeven op het moment dat uw erfpachtrecht op het perceel met de bestemming meergezins koopwoning in dit bouwblok gevestigd wordt.

Vervroegde juridische levering van uw zelfbouwkavel

Voor de notariële vestiging (juridische levering) van de erfpachtrechten mag u uw zelfbouwkavel niet in gebruik nemen of beginnen met bouwen. U kunt de gemeente verzoeken om mee te werken aan een eerdere juridische levering als u op een eerder moment dan > (12 maanden na uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding):

- A. beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan dat voldoet aan de kavelregels dan wel dat over de afwijking van de kavelregels schriftelijk overeenstemming is bereikt;
- B. een onherroepelijke aannemingsovereenkomst voor het gehele bouwplan heeft gesloten en
- C. de financiering voor de bouw heeft verzekerd voor het gehele bouwplan.

Aan dat verzoek kan de gemeente alleen voldoen als het terrein bouwrijp is en als er overeenstemming bestaat over een eerdere ingangsdatum en juridische levering van de erfpachtrechten. De administratieve ingangsdatum wordt vastgesteld op de 1e van de maand, volgend op de in onderling overleg te bepalen datum van vestiging van de erfpachtrechten.

UITWERKINGSPLAN TRANCHE 2 CENTRUMEILAND NIET IN WERKING GETREDEN

De omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat het Uitwerkingsplan tranche 2 Centrumeiland (hierna: Uitwerkingsplan) in werking is getreden.

Het kan voorkomen dat voor een bouwplan niet of niet tijdig een in werking getreden omgevingsvergunning kan worden verkregen doordat het Uitwerkingsplan nog niet is vastgesteld. In dat geval stelt de gemeente nieuwe datums vast waarbinnen ① de omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan verkregen moet zijn en ② de bouw moet zijn voltooid. De gemeente stuurt u daarover een bericht.

Het kan ook voorkomen dat in het vastgestelde Uitwerkingsplan wijzigingen kunnen optreden die kunnen leiden tot strijdigheid met één of meerdere kavelregels. In het geval van deze tegenstrijdigheid gaat het uitwerkingsplan vóór de betreffende kavelregel(s). Voor de goede orde wijs ik u er in dit verband op dat kavelregels die het publiekrechtelijk kader nader inperken geen strijdigheid

met het publiekrechtelijk kader opleveren en derhalve ook hun gelding behouden indien deze afwijken van de publiekrechtelijke regels.

Ik wijs u er met nadruk op dat voorgaande mogelijk kan leiden tot een aanpassing van een eventueel door u reeds opgesteld ontwerp. Eventuele kosten die hiervan het gevolg zijn komen geheel voor uw rekening en risico.

Als de hoogste rechterlijke instantie bepaalt dat een tegen het Uitwerkingsplan gericht beroep gegrond is en uitvoering van de erfpachtovereenkomst daardoor onmogelijk is geworden, dan kan de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbinden. De optievergoeding krijgt u in dat geval terug. Alle andere eventueel door u gemaakte kosten blijven/komen voor uw rekening.

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 2. en 3. genoemde bestemmingen en oppervlakten.

In de erfpachtgrondwaarde is tevens de medegerechtigheid tot het gemeenschappelijke erfpachtrecht ten behoeve van de binnentuin, verdisconteerd. Daardoor is voor deze binnentuin geen aparte canon verschuldigd.

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

De uitgften in erfpacht van de appartementsrechten met de bestemming koopwoningen zonder verhuurverplichting en de ten behoeve daarvan gereserveerde appartementsrechten met de bestemming parkeerplaatsen zullen aan u plaatsvinden op basis van een canon. De eindgebruiker (degene aan wie u een erfpachtrecht op een appartementsrecht overdraagt) heeft vervolgens bij de aktepassering, waarbij hij zijn erfpachtrecht(en) verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor afkoop tegen het bedrag van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte onder gedeeltelijke verrekening van de door de projectontwikkelaar betaalde canon.

Met dit erfpachtbeleid biedt de gemeente de eindgebruiker een keuze om een optimale huisvestinglast te bereiken, gelet op zijn deels individueel bepaalde inkomens-/vermogenspositie en (hypotheek)renten met de daaraan verbonden fiscale behandeling.

De mogelijkheid om na de ingangsdatum per erfpachtrecht een keuze te kunnen maken voor afkoop van de canon, staat bekend als de "projectontwikkelaarsregeling". De looptijd van de projectontwikkelaarsregeling is afhankelijk van de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) van de projectontwikkelaar.

Als het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan, of tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingaan:

- 1° tussen 1 januari en 16 juni van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het eerste opvolgende kalenderjaar.

2° tussen 1 juli en 16 december van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het tweede opvolgende kalenderjaar.

Op basis van de geplande ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) en de in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtermijn geldt in casu dat de projectontwikkelaarsregeling geldt:

- voor de periode van geplande ingangsdatum > tot en met 31 december > ,
- welke periode niet wordt verlengd.

Voor de uitwerking van deze regeling zie hierna onder de paragraaf 'Betalingen erfpacht'.

C. Betalingen erfpacht

Terzake van de uitgifte in erfpacht dient u aan de gemeente het volgende te betalen:

1. Canon

- a. voor de koopwoningen c.a. (projectontwikkelaarsregeling):
omdat de eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, bent u op de ingangsdatum van de erfpachtrecht de canon over de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd.

2. BTW

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

3. 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 canon(s)/afkoopsom en de BTW.

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

4. Aanvullende canon / afkoopsom

Voor zover de gemeente de erfpachtgrondwaarde/canon zal verhogen (zie paragraaf Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon en Afkoopsom), dan zal de erfpachter de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet binnen de betaaltermijn van de factuur worden voldaan.

5. Onroerend Zaak belasting (OZB)

Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum daarvan door u verschuldigd. U dient de belasting en andere lasten binnen de betaaltermijn van de factuur 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. Vervolgbetalingen erfpacht

Aansluitend op uw betalingen van de canon geldt voor de opvolgende erfpachtjaren het volgende:

1. canon:

- a. De gemeente Amsterdam zal afzien van de eerste inflatiecorrectie van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar.
- b. De erfpachter ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende jaarcanon een factuur van de gemeente Amsterdam voor de voor inflatie gecorrigeerde canon. Voor de betaling gelden daarbij de volgende 2 opties:
 - 1° betaling ineens vóór de op de canonfactuur opgenomen vervaldatum of
 - 2° betaling in termijnen als de erfpachter aan de gemeente een incasso machtiging heeft verstrekt. De incasso vindt dan plaats op de vervaldatum, die op de canonfactuur zijn aangegeven.
- c. Voor zover na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog koopwoningen onverkocht zijn, zal de gemeente u de canons voor de opvolgende canontermijnen in rekening brengen. U dient deze jaarcanons overeenkomstig het hiervoor onder b. gestelde te voldoen.

2. afkoop bij projectontwikkelaarsregeling:

Als een eindgebruiker kiest voor afkoop, dan dient hij bij aktepassering, waarbij hij zijn erfpachtrecht verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam het verschil te betalen tussen

- a. de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde en
- b. een deel van de door de projectontwikkelaar betaalde canon. Dit deel wordt bepaald naar evenredigheid met het nog niet verstreken gedeelte van de canontermijn waarover de canon is voldaan.

In formule:

$$\text{Betaling} = \text{Erfpachtgrw} - \frac{\text{Dagen}_{\text{rest}}}{\text{Einddatum} - \text{Begindatum}} \times \text{Canon}$$

Hierin is:

Betaling : de door de eindgebruiker aan de gemeente verschuldigde betaling bij afkoop

Erfpachtgrw : de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde bij uitgifte

Dagen_{rest}..... : het aantal kalenderdagen dat ten tijde van afkoop nog resteert van de canontermijn waarover de ontwikkelaar de canon heeft voldaan

Einddatum... : de einddatum van de lopende canontermijn waarvoor de ontwikkelaar de canon heeft voldaan

Begindatum : de begindatum van de lopende canontermijn waarvoor de ontwikkelaar de canon heeft voldaan

Canon : de door de ontwikkelaar over de periode tussen Einddatum en Begindatum aan de gemeente betaalde canon

De gemeente zal de hiervoor bedoelde erfpachtgrondwaarde, de begin- en einddatum en de over die periode door de ontwikkelaar betaalde canon vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht.

De gemeente zal de uitvoering van de projectontwikkelaarsregeling aan de hand van het door de gemeente verstrekte financieel overzicht (zie bijlage) aan de projectnotaris opdragen. De daaraan verbonden kosten behoren tot de op de notariële akte vallende kosten als bedoeld in artikel 35 van de Algemene Bepalingen 2016 en komen voor uw rekening.

U dient de notaris te informeren, dat hij bij het passeren van de akte waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verwerft en te kennen geeft de canon af te willen kopen, de hiervoor bedoelde betaling te bepalen en dit bedrag aan de eindgebruiker in rekening te brengen, te innen en direct aan de gemeente over te maken.

U dient de notaris nu al te instrueren dat hij zijn eindafrekening aan de eindgebruiker uiterlijk één week na de juridische levering van het betreffende erfpachtrecht per e-mail verstuurt aan erfpachtbedrijfsadministratie@amsterdam.nl (zie hierna onder "Verplichtingen Projectontwikkelaar").

E. Verplichtingen projectontwikkelaar

Op bijgaand financieel overzicht staat de verdeling van de hiervoor genoemde bedragen over de te vestigen erfpachtrechten. U dient er zorg voor te dragen dat de per erfpachtrecht gespecificeerde vloeroppervlakten en bedragen in de onderscheiden akten van vestiging worden opgenomen.

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

- het gebruiksoppervlak (m² go) per woning(en) en
- het bruto vloeroppervlak (m² bvo) van de overige bestemmingen (alleen van toepassing voor de optionele parkeerplaatsen).

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 eindgebruikers en de notaris(sen) bent u aansprakelijk voor de gevolgen, waaronder eventuele schade die de gemeente lijdt, welke voortvloeien uit het niet of onvolledig voldoen aan deze informatieplicht.

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

F. Versturen gegevens na aktepassering

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

1. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
2. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment verleden erfpacht- en eventuele leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
 - a. de tenaamstelling van de erfpachtrechten,
 - b. de data van aktepassering en
 - c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
3. een afschrift van de bij de eerste vestiging van een erfpachtrecht aan de ontwikkelaar gegeven eindafrekening (readable pdf versie);
4. een afschrift van de aan de eindgebruiker gegeven eindafrekening indien deze op basis van de projectontwikkelaarsregeling voor afkoop van de canon heeft gekozen (readable pdf versie);
5. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment op naam van de eindgebruikers verleden erfpacht- en/of leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
 - a. de door hem gemaakte keuze ten aanzien van het betalingsregime,
 - b. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, wettelijke rente en BTW en
 - c. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

G. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon En Afkoopsom

De gemeente kan de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom per te vestigen erfpachtrecht aanpassen als hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding en het financieel overzicht. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeropperv-

vlakten en de daaraan verbonden verhoging van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(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.

H. 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

Hier kunnen nog afwijkende bepalingen vermeld worden die buiten het reguliere erfpachtkader vallen: Denk hierbij aan (de uitwerking van) ① de model-optieovereenkomst en afwijkende bepalingen buiten het reguliere erfpachtkader, ② elementen uit de inschrijving en/of gunning die niet in het DO zijn verwerkt en ③ elementen die in de optiefase als uitwerking zijn vastgesteld zonder in het DO te zijn verwerkt en ④ tussen partijen bevoegd overeengekomen afwijkingen van de optieovereenkomst die werking behouden gedurende de fase van de erfpachtovereenkomst.

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 medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
 - b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolgning 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 strafvervolgning is ingesteld.
 - 7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
 - 8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.
 - 9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.
 - 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
 - 11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
 - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
 - Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
 - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;

- Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
 - ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.
- 12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.
- 13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

1. Overdracht van het recht op levering van het/de erfpachtrecht(en)

U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding over te dragen aan een eindgebruiker. In de daartoe te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst met de eindgebruiker dient u op te nemen dat het, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het recht op levering te verkopen. Dit op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 18 Algemene Bepalingen 2016.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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 > (datum één maand na dagtekening van deze aanbieding, binnen de termijn uit 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 : kavel 07-01 MO
Dossiernr. : E 15323/1
Plannr. : 260.32
Project : Blok 7
Centrumeiland,
IJburg

Ondergetekende(n) ⁽²⁾
handelend voor ⁽³⁾
in zijn/haar/hun hoedanigheid van ⁽⁴⁾
op grond van ⁽⁵⁾
verklaart/verklaren:
zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.

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)

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

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

(4) vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n)

(5) 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)

(6) naam en adres Amsterdams notariskantoor

(7) naam en postadres belastingeenheid