

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

MODEL MEDEOPDRACHTGEVERSCHAP (MO)

>naam contractpartij optieovereenkomst

t.a.v. >de heer, mevrouw, Voorletter. Achternaam

> Straat Huisnummer

> Postcode, Woonplaats

Datum	: 2019	Projectnaam	: Centrumeiland blok 4
Ons kenmerk	: >		
Dossiernummer	: E15485/1	Plannummer	: 260.32
Behandeld door	: (afdeling Erfpacht en Uitgifte) zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl / telefoon: 14020		
Bijlagen	: Terreinspecificatie en nadere informatie Nulmeting bodem Uitgiftetekening nummer 2018-363 van 18 september 2018; Uitgiftetekening nummer 2018-375 van 13 december 2018 gemeenschappelijke binnenstraat E 15496/1; Kavelregels kavel 04-09 met bijlagen / toelichting; Selectiebrochure Mede-opdrachtgeverschap kavel 04-09 Centrumeiland; Bouwplaats protocol zelfbouwkavels Centrumeiland; Zandprotocol Centrumeiland; Financieel overzicht met nummer L13/87/1; Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht Overzicht Mede Opdrachtgevers, met keuze canon of afkoopsom		
Onderwerp	Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen in blok 4 Centrumeiland kavel 04-09 en een aandeel in de gemeenschappelijke binnen straat		

Geachte heer, mevrouw

Onder verwijzing naar de met u op [datum nader in te vullen] gesloten optieovereenkomst en het in dat kader op [datum nader in te vullen] geaccordeerde definitieve ontwerp met betrekking tot kavel 04-09 in blok 4 Centrumeiland IJburg, bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer 2018-363 van 18 september 2018 met enkel 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> (in te vullen na DO). 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".

Aan de uitgifte in erfpacht van de te vormen appartementsrechten is tevens onlosmakelijk verbonden een aandeel in het erfpachtrecht op het op tekening 2018-375 van 13 december 2018 met kruisarcering aangegeven terrein (de gemeenschappelijke binnenstraat). Dit erfpachtrecht zal worden gevestigd op naam van alle erfpachters van de in blok 4 te realiseren woningen tezamen, welk strekt tot gemeenschappelijk nut en is bestemd tot gemeenschappelijke binnenstraat. U bent met alle gezamenlijke erfpachters verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en gebruik van de gemeenschappelijke binnenstraat en dient hierover met de andere deelgenoten van de gezamenlijke binnenstraat afspraken te maken. U kunt dit bijvoorbeeld doen door een beheerregeling op te stellen. Het aandeel in de gemeenschappelijke binnenstraat dient te allen tijde tezamen met het recht van erfpacht betrekking hebbende op de woning te worden overgedragen. De binnenstraat is thans kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 3752 gedeeltelijk, en is groot ongeveer 576 m².

De praktische uitwerking van de uitgifte van het perceel voor de gemeenschappelijke binnenstraat en de overdracht van de onverdeelde aandelen in dat erfpachtrecht zal worden verwerkt in de definitieve aanbidding. Met deze uitwerking zal tevens worden gewaarborgd dat het onverdeelde aandeel in het erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnenstraat onlosmakelijk is verbonden met het erfpachtrecht van de zelfbouwkavel. Op die manier verkrijgen rechtsopvolgers ook in de toekomst een onverdeeld aandeel in het erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnenstraat en ontstaat een duurzame situatie. Voorgaande zal met zich meebrengen dat aanvullende bepalingen worden opgenomen.

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 binnenstraat 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.

De definitieve erfpachtbevestiging zal op onderdelen afwijken van dit model. Eén en ander hangt samen met het definitieve bouwprogramma (DO) dat wordt gerealiseerd. Deze model-erfpachtaanbidding is opgesteld op basis van de voor de zelfbouwkavel 04-09 geldende voorwaarden/kaders, die de gemeente op 27 februari 2019 heeft gepubliceerd op Tendered.

De erfpachtaanbidding zal in ieder geval nog worden uitgewerkt met:

1. gegevens erfpachter
2. bedragen en grondwaarde
3. splitsingsstructuur
4. praktische uitwerking m.b.t. de gemeenschappelijke binnenstraat

Erfpachtvoorwaarden	: Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemming	:(Nader in te vullen op basis van bouwprogramma DO)
• Zelfbouwkavel	:(minimaal 10, maximaal 14) meergezins koopwoningen [**]parkeerplaats(en), maximaal 2.300 m ² bruto vloeroppervlakte (bvo);
• binnenstraat (aandeel):	gemeenschappelijke binnenstraat
Canon.....	: €30.800,00 inclusief aandeel gemeenschappelijke binnenstraat;
Erfpachtgrondwaarde	: €1.288.718,00 (exclusief BTW) inclusief aandeel gemeenschappelijke binnenstraat.
Geplande ingangsdatum	
erfpachtrecht zelfbouwkavel:	n.t.b
erfpachtrecht binnenstraat....	bij eerste uitgifte van een kavel in blok 4
Aandeel binnenstraat.....	het aandeel is voorlopig vastgesteld op $\frac{1}{98}$ *.
Zodra het woningaantal van alle kavels in blok 4 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 dat in totaal op de kavels 04-01 tot en met 04-16 zal nader worden gerealiseerd.

* Tabel vaststelling aandelen gemeenschappelijk erfpachtrecht binnenstraat blok 4 (voorbeeld van de verdeling, uitgaande van het maximum aantal woningen dat per kavel kan worden gebouwd en/of indien reeds bekend.

VOORBEELD

Blok 4 Kavel:	type	woningen		aandeel in gemeenschap			
		per kavel	totaal	per kavel		totaal	
5,6,7,10,11,13,14 en 15	individuele zelfbouw (IZ)	1	7	$\frac{1}{98}$	/	$\frac{7}{98}$	
2,3,8,12,16	samen in het klein (SIHK)	4	20	$\frac{4}{98}$	/	$\frac{20}{98}$	
1,4	samen in het groot (SIHG)	32/9	41	$\frac{32}{98}$	/	$\frac{41}{98}$	
9	medeopdrachtgeverschap	14	14	$\frac{10-14}{98}$	/	$\frac{14}{98}$	
5,6,7,10,11,13,14 en 15	óf IN óf SIHK	2	16	$\frac{2}{98}$	/	$\frac{16}{98}$	
Totaal			98			$\frac{98}{98}$	

Indien in de toekomst meer woningen gerealiseerd worden in blok 4, zullen de erfpachters van die toekomstige appartementsrechten (woningen) eveneens een aandeel in de gemeenschappelijke binnenstraat moeten krijgen en zich moeten verplichten tot het volgen van de beheerregeling hiervan. De aandelen in de binnenstraat en daarmee de akte van de binnenstraat zullen eveneens aangepast moeten worden. Op deze wijze zullen alle erfpachters van blok 4 gebruik kunnen maken van de toe- en afrit naar en van de eventuele parkeerplaatsen en van de gemeenschappelijke binnenstraat.

BERICHT VAN ACCEPTATIE

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 optieovereenkomst die in deze fase van het proces nog gelden, worden genoemd onder het kopje 'Project afspraken'.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

De ter zake van deze splitsing door notariskantoor *** te Amsterdam voorbereide concept splitsingsakte, splitsingstekening en splitsingsreglement is aan de gemeente ter goedkeuring voorgelegd.

De ondergrond van het appartementencomplex die kadastraal bekend is als gemeente Amsterdam, sectie** nummer **, complexaanduiding * * .

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.

De Gemeente werkt de Model erfpachtbevestiging - aan de hand van het door Ontwikkelaar aan te leveren overzicht van te realiseren bestemmingen, oppervlakten, v.o.n. prijzen en de gewenste erfpachtuitgiftestructuur - uit tot een definitieve erfpachtbevestiging, welke zal dienen als grondslag voor de erfpacht(uitgifte)akte. Deze uitwerking vindt pas plaats na toetsing en akkoordbevinding van het DO.

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

hoofdsplitsing		units/bestemming	erfpachtrechten	
	ondersplitsing		aantal	bijzonderheden
A 1	A 3 t/m A **	10 koopwoningen	minimaal 10	
		14 koopwoningen	maximaal 14	
A 2	A ** t/m A **	** parkeerplaatsen		

U dient 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. 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 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 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. 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.
4. Voor ruimten die zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik voor woningen (zoals collectieve fietsenstalling) worden geen appartementsrechten gevormd. In de splitsing worden deze ruimten onderdeel van de gemeenschap en regelt de Vereniging van Eigenaars het gebruik. Aan gemeenschappelijke ruimten wordt geen erfpachtgrondwaarde toegeedeeld; 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.
5. Met een voorrangregeling 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. Voor op het project aan te passen tekst is de standaardtekst hieronder opgenomen.

C. Autoparkeren (in te vullen na DO)

De erfpachters dienen rekening te houden met het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de vestiging erfpacht. Op grond van het parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt.

Ten aanzien van de appartementsrechten die tot parkeerplaats zijn bestemd, is de gerechtigde tot het appartementsrecht verplicht bij vervreemding van het erfpachtrecht omvattend een appartementsrecht met de bestemming parkeerplaats, de hierna omschreven en in de splitsingsakte op te nemen genoemde aanbiedingsvolgorde in acht te nemen.

de rechthebbende(n) tot één of meer appartementsrechten genummerd A-** tot en met A-** bestemd tot parkeerplaats, is bij een voorgenomen vervreemding (niet mede inhoudende vervreemding van een appartementsrecht(en) bestemd tot woning in het appartementencomplex) gehouden aan onderstaande aanbiedingsplicht 1 en 2:

1. Aanbiedingsplicht 1

- a. Indien een rechthebbende tot één of meer van de appartementsrechten genummerd A [**] t/m A [**] (te bepalen na inschrijving) omvattende parkeerplaatsen, hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn appartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (die) appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot de appartementsrechten in het appartementencomplex omvattende een woning, die ① in het complex geen gerechtigdheid heeft tot een parkeerplaats (gegadigden 1) dan wel ② reeds gerechtigd is tot een parkeerplaats (gegadigden 2);
- b. De Aanbieder biedt de appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de vereniging van eigenaars. 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 appartementsrecht(en) als bedoeld onder lid a, op een door haar te bepalen wijze;
- c. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de appartementsrecht(en) in het appartementencomplex 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 rechthebbende(n) tot de appartementsrecht(en) die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd:
 - "Eerste Gegadigde(n)" voor zover hij (zij) nog geen gerechtigdheid tot een parkeerplaats heeft (hebben);
 - "Tweede Gegadigde(n)" voor zover hij (zij) nog reeds gerechtigd is (zijn) tot een parkeerplaats;
- d. Indien er meerdere gegadigden zijn, dan zal de toewijzing geschieden door middel van loting(en), onder achtereenvolgens Eerste en Tweede Gegadigde(n) te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid d vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke 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 gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen gegadigde (de gegadigde met het nummer dat eerst in rang) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken;
- f. Indien de toegewezen gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende appartementsrecht(en) dient aan te bieden;

2. Aanbiedingsplicht 2:

- a. Indien gehandeld is conform artikel 1 en het (de) appartementsrecht(en) bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde dan wel Tweede Gegadigde is (zijn) vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van vier (4) maanden na het (laatste)aanbod als bedoeld in artikel 1 lid f vrij zijn appartementsrecht(en) aan een derde te vervreemden voor dezelfde bepalingen als hij zijn appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid b. Een afwijking van 5 % ten opzichte van de koopprijs vermeld in de brief als bedoeld in de artikel 1 lid b is toegestaan.
- b. Indien de Aanbieder gedurende de in lid a bedoelde periode van vier (4) maanden zijn appartementsrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder andere

voorwaarden/ bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn appartementsrecht(en) na de periode van vier (4) maanden na het (laatste) aanbod als bedoeld in artikel 1 lid f wenst te vervreemden, dan dient hij zijn appartementsrecht(en) wederom conform het bepaalde in artikel 1 aan de rechthebbenden tot de appartementsrechten omvattende een woning van het complex aan te bieden.

3. Uitsluitingen:

De in artikelen 1 en 2 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 appartementsrecht(en) omvattende een woning in het complex aan dezelfde (rechts)persoon;

D. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen

Met betrekking tot zowel de bouwkavel als de gemeenschappelijke binnenstraat geldt dat aan de gemeente geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen bekend zijn, anders dan die uit de titel van aankomst de dato 19 januari 2017 hypotheek 4 deel 69929 nummer 23:

"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."**

De gemeente Amsterdam legt bovenstaande verplichtingen op aan de erfpachter, die zij op grond van de hiervoor aangehaalde bepalingen in verband met de hierna te vermelden vestiging van de erfpachtrechten verplicht is aan de erfpachter op te leggen. Bedoelde bepalingen worden door de erfpachter aanvaard bij het accepteren van deze erfpachtaanbieding. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens door de gemeente voor die derden aangenomen.

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 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

I. Ten behoeve van het appartementencomplex

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 hygiënische 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 een opstalrecht ten behoeve van een traforuimte van Liander N.V.; in dit kader verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
 - a. de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt;
 - b. de samenhang tussen dit opstalrecht en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing, en zullen zo mogelijk bij de vestiging van het erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedeelten waarop het opstalrecht en het erfpachtrecht betrekking hebben; de Gemeente stemt als grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;
 - C. deze zaak, behoudens de in artikel I-1. B en de in de splitsingsakte genoemde lasten, 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;
- 2a De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:
 - A. minimaal 10 en maximaal 14 erfpachtrechten (in te vullen na DO), die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector. Het is toegestaan 50% van het gerealiseerde bvo per woning te gebruiken voor werken aan huis;
 - B. (losse parkeerplaatsen met voorkeursregeling in splitsingsakte (optioneel))** erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats met een aanbiedingsregeling in de splitsingsakte.

De maximale bruto vloeroppervlakte van het gehele appartementencomplex is 2.300 m²;
- 2b. De erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken;
- 2c. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;

- 2d. de erfpachter is gerechtigd een onderdeel van de bebouwing als parkeerplaats en/of fietsparkeerplaats in te richten;
- 3a. in aanvulling op artikel 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016 is het de erfpachter, zijnde de eindgebruiker/ natuurlijke persoon 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;
- 3b. de erfpachter zijnde de eindgebruiker 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 zijnde de eindgebruiker (met zijn eventuele partner en gezinsleden) als bewoner op het betreffende adres dient/dienen te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister;
- 3c. 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;
- 3d. 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, zijnde de eindgebruiker, dan wel diens partner;
 - B. ontbinding van het huwelijk van de erfpachter zijnde de eindgebruiker door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de erfpachter;
 - C. verandering van de werkkring van de erfpachter, zijnde de eindgebruiker, 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;
- 3e. de gemeente kan aan de erfpachter, zijnde de eindgebruiker, een boete opleggen als deze 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, zijnde de eindgebruiker, niet van de verplichting tot nakoming van de verplichtingen in deze bepaling;
- 4a. de erfpachter is verplicht om met de realisering van het appartementencomplex op basis van het op > (datum, uiterlijk vóór einde optietermijn) door de gemeente vergunde bouwplan aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- 4b. tenminste 13 weken voordat 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;
- 4c. 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;
- 4d. de erfpachter mag van het gestelde onder de leden a, b en c slechts afwijken na voorafgaande schriftelijke vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, die is bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2016;

5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;
6. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan dat in de splitsingsakte en tekeningen is vastgelegd en waarvoor door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;
7. aan het erfpachtrecht is onverbrekkelijk verbonden een aandeel in het gemeenschappelijk erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnenstraat. Het erfpachtrecht is slechts overdraagbaar tezamen met de overdracht van het aandeel in het gemeenschappelijk erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnenstraat;
8. indien het appartementencomplex wordt aangesloten op het WKO-systeem dat op Centrum-eiland wordt aangelegd is de erfpachter met betrekking tot het WKO-systeem slechts gerechtigd 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;
9. [Aanvullende project specifieke 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. Op aanwijzing van de gemeente dient de erfpachter - ook na vestiging van het erfpachtrecht - hieraan medewerking te verlenen. Ook indien op het Centrum-eiland of een deel daarvan 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.

II. Ten behoeve van de gemeenschappelijke binnenstraat behorende bij de kavels 04-01 t/m 04-16

1. de erfpachter aanvaardt het perceel, op tekening nummer 2018-375 van 13 december 2018 met kruisarcering aangegeven, 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 erfpachtrecht in een aan de akte van vestiging te hechten bodemonderzoek worden vastgelegd (de zogenaamde nulmeting);
 - C. de erfpachters dienen te gedogen dat het op tekening nummer 2018-375 van 13 december 2018 met puntraster aangegeven terreindeel zal worden overbouwd; de erfpachters zijn gehouden hiervoor een erfdienstbaarheid te vestigen ten laste van het erfpachtperceel van de gemeenschappelijke binnenstraat en ten behoeve van het erfpachtperceel kavel 04-01. De gemeente stemt als grondeigenaresse in met de vestiging van vorenbedoelde erfdienstbaarheden in de zin van artikel 5:84 lid 3 BW;
2.
 - 2a. het perceel dient tot gemeenschappelijk nut van alle erfpachters van een aangrenzende kavel (blijkende uit tekening met nummer 2018-375 van 13 december 2018); en het perceel is be-

- stemd tot 1 gemeenschappelijke binnenstraat van 576 m², het is de erfpachter niet toegestaan de gemeenschappelijke binnenstraat geheel of gedeeltelijk in te richten tot parkeervoorziening;
- 2b. erfpachters zijn verplicht de binnenstraat overeenkomstig de onder lid a. genoemde bestemmingen 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 (uw woning);
- 4.
- 4a. indien de op het gemeenschappelijk erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene en/of bijzondere erfpachtvoorwaarden niet worden nageleefd, kunnen Burgemeester en Wethouders een boete opleggen van ten hoogste €100.000,- te betalen binnen 30 dagen na een daartoe strekkende aanmaning door Burgemeester en Wethouders;
- 4b. De op te leggen boete vermeld in voorgaande bijzondere bepaling zal jaarlijks geïndexeerd worden conform de indexering voor erfpachtcanon, zoals vermeld in artikel 7 lid 4 tot en met 8 van de Algemene 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-1.A. en II-1.A en B 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 uitgifte 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 bepaald dat het risico van de bij uitgifte reeds aanwezige verontreinigingen bij de gemeente blijft. De erfpachter is verantwoordelijk voor de eventuele verslechtering / nieuwe bodemverontreinigingen 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 erf-

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. 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.

pachtrechten verdeeld en in de erfpachtakten opgenomen zal 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 de akte uitgifte erfpachtrecht zal per te vestigen erfpachtrecht worden uitgewerkt onder opname van het gebruiksvloeroppervlakte (GO). Het door u ontwikkelde bouwplan waarop de omgevingsvergunning wordt verkregen en uw opgave van de woninggrootte gelden hiervoor als basis.

Als u meer dan het maximum vloeroppervlak bouwt - door bij de bouw ook een vergunningsvrije uitbouw te realiseren - (zoals is toegestaan volgens de kavelregels), dan zullen de erfpachtgrondwaarde en daarvan afgeleide canon en afkoopsom worden aangepast. Zie hiervoor onder de paragraaf Financiële gegevens onderdeel C (grondslagen erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom).

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.

De optionele, inpandige parkeerplaats(en) bij kavel 04-09 wordt binnen de kavelregels tot het maximum vloeroppervlak gerekend.

Bestemming: woning en werken 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 praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis, op basis van de geldende ruimtelijke voorwaarden die zijn vermeld in de kavelregels en het bestemmingsplan. Binnen deze grenzen blijft de bestemming meergezins koopwoning van kracht.

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

I-2c. Oplossen (fiets-)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 praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis. U moet daarom het parkeren oplossen in de bebouwing. U bent niet verplicht (een) parkeerplaats(en) te realiseren.

De gemeente zal maar een beperkt aantal bezoekers-fietsparkeerplaatsen realiseren in de openbare ruimte. U dient uw eigen fietsparkeerplekken in de bebouwing te realiseren.

I-3. Verkoopregulering en zelfbewoning

Met zelfbouw wil de gemeente stimuleren, dat particulieren zijnde natuurlijke personen – 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 toe-

delen vóórdat hij de woning voltooid en zelf 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. 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-4. Bebouwing perceel en voltooiing bebouwing

Op grond van artikel 4 lid a 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.

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-6. 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 6 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 overbouwing 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. Als over aanpassing niet schriftelijk overeenstemming wordt bereikt, dan blijft de op basis van deze aanbieding gesloten erfpachtovereenkomst ongewijzigd van kracht en moet u uw bouwplan aanpassen.

II. Ten behoeve van de gemeenschappelijke binnenstraat van de kavels 04-01 t/m 04-16

II.1.C Erfdienstbaarheden in verband met overbouwing gemeenschappelijke binnenstraat

De op kavel 04-01 te realiseren bebouwing omvat tevens de overbouwing van het, op tekening 2018-375 d.d. 13 december 2018 met puntraster aangegeven, tot de gemeenschappelijke binnenstraat behorende terrein. Ten behoeve van deze overbouwing dient u samen met de overige erfpachters van de gemeenschappelijke binnenstraat en de erfpachter(s) van kavel 04-01 de benodigde erfdienstbaarheden te vestigen. Met acceptatie van deze aanbieding komt u met de gemeente overeen dat u deze erfdienstbaarheden zal vestigen.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX EN GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENSTRAAT

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). Zie in dit verband ook de toelichting op bijzondere bepaling I-1.A., II-1.A en II-1B.

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.

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.

Vrijkomend zand, dat niet kan worden 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 het Zandprotocol Centrumeiland, dat als bijlage is toegevoegd en onderdeel uitmaakt van deze aanbieding.

Het terrein van de gemeenschappelijke binnenstraat is beschikbaar op het moment dat de eerste woning in het bouwblok wordt opgeleverd. Dit terrein zal conform artikel I 1.A, II.1.A. en B van de bijzondere bepalingen geschikt zijn voor de bestemming. De binnenstraat zal bij de eerste bewoning in dit bouwblok van een basisinrichting zijn voorzien. U dient het terrein waarop de gemeenschappelijke binnenstraat 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 het appartementencomplex zal worden gerealiseerd. Het terrein is geschikt gemaakt voor de bestemming gemeenschappelijke binnenstraat. De informatie in de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht" is eveneens van toepassing op deze binnenstraat.

**VASTSTELLING INGANGSDATUM / VESTIGING ERFPACHTRECHTEN
WONINGEN EN INSCHRIJVING VAN UW AANDEEL IN DE
GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENSTRAAT**

Ingangsdatum erfpachtrechten zelfbouwkavel

De ingangsdatum van alle te vestigen erfpachtrechten wordt bepaald op de 1^e 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.

U dient vóór de ingangsdatum:

- A. aan te tonen dat u 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. voor ** [80% van het aantal te bouwen woningen conform goedgekeurde DO] woningen een lijst met de gegevens van de eindgebruikers en een kopie van de onherroepelijke koop-aannemingsovereenkomst te overleggen.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum erfpacht zal gelden ** [nader in te vullen]. 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 binnenstraat

De ingangsdatum van de gemeenschappelijke binnenstraat wordt vastgesteld op de datum dat het eerste perceel in bouwblok 04 van Centrumeiland in erfpacht wordt uitgegeven. Uw aandeel in deze straat 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.

Notariële vestiging erfpachtrechten

Nadat de administratieve ingangsdatum bekend is, kunnen de erfpachtakten worden gepasseerd waarbij de erfpachtrechten worden gevestigd. De notaris zal de erfpachtrechten van appartementsrecht A-** tot en met A-** rechtstreeks op naam van de eindgebruikers zijnde natuurlijke persoon vestigen. Voor de overige appartementsrechten A-** tot en met A-** waar voor nog niet een eindgebruiker bekend is, zal de notaris deze erfpachtrechten vestigen op naam van ** [naam projectontwikkelaar]. Nadat alle erfpachtrechten zijn gevestigd, stelt de gemeente het terrein aan de eindgebruikers en aan ** [naam projectontwikkelaar] ter beschikking en kunt u met de bouw beginnen.

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 het 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.

BOUWPLAATSPROTOCOL / BOUW- EN WERKTERREINTEKENING

Op en rondom uw terrein is de beschikbare ruimte voor uitvoering en bouwwegen beperkt. De gemeente coördineert daarom de bouw-, logistieke en kraanactiviteiten, de toewijzing van opslag en tijdelijke bouwketens zorgvuldig. Er is een door ons aangestelde coördinator die hiervoor zorgt. Deze houdt ook rekening met de al in gebruik genomen woningen. Een goede samenwerking van de gezamenlijke erfpachters en overige betrokkenen is essentieel om de bouwcoördinatie succesvol te laten verlopen. In de bijlage vindt u het daarvoor opgestelde bouwplaatsprotocol. Dit protocol geldt voor iedereen die bij de bouw en inrichting in het betreffende gebied betrokken is: erfpachters, aannemers, onderaannemers, toeleveranciers, nutsbedrijven en gebruikers. Het is uw plicht om ervoor te zorgen dat alle direct en indirect in uw opdracht werkende bedrijven zich houden aan het protocol.

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

De totale erfpachtgrondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel bedraagt **€ 1.288.718,00** (excl. BTW). Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

De canon bedraagt **€ 30.800,00** 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 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). De totale afkoopsom bedraagt ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht **€ 1.288.718,00**.

B. Keuzevrijheid betalingswijze erfpacht bij koopwoningen

De uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten met de bestemming koopwoningen en de appartementsrechten met de bestemming parkeerplaatsen zal plaatsvinden op basis van een canon. De erfpachter heeft bij de aktepassering, waarbij hij zijn erfpachtrecht verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor afkoop tegen het bedrag van de erfpachtgrondwaarde. De notaris moet in de akte waarbij het erfpachtrecht op naam van een erfpachter wordt gevestigd, de keuze van de erfpachter voor canonbetaling of afkoop vermelden volgens een aktetekst die de gemeente aanlevert. U moet de notaris hierover informeren.

Met dit erfpachtbeleid biedt de gemeente elke erfpachter 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 erfpachter wordt geadviseerd zijn keuze zorgvuldig te maken:

- Als een erfpachter kiest voor het vooruit betalen van de canon (afkoop), dan is het na het passeren van de notariële akte tot uitgifte in erfpacht niet meer mogelijk om alsnog voor canonbetaling te kiezen.
- Als een 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. Deze afkoopsom zal echter nooit lager zijn dan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte.

C. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon en Afkoopsom

Bij de berekening van de in deze aanbieding genoemde bedragen is uitgegaan van de in de bijzondere bepalingen opgenomen bestemmingen en maximum vloeroppervlakte. Deze oppervlakte is mede gebaseerd op de bebouwingsmogelijkheden van het terrein, die in de Kavelregels zijn opgenomen. Als de erfpachter in zijn bouwplan niet de maximum vloeroppervlakte realiseert, dan heeft hij het recht het vloeroppervlak binnen de Kavelregels tot de maximum vloeroppervlakte te vergroten, zonder aanpassing van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom. Zie in dit verband ook de toelichting op bijzondere bepaling 2.

D. Betalingen erfpachtrechten

Vanaf de ingangsdatum van de erfpachtrechten betaalt u aan de gemeente voor alle te vestigen erfpachtrechten tezamen:

1. Canon / afkoopsom

a. Koopwoningen c.a.

Zoals hiervoor aangegeven onder B (Keuzevrijheid betalingswijze erfpacht bij koopwoningen), worden de koopwoningen op basis van canonbetaling in erfpacht uitgegeven. Bij canonbetaling is de geldende canon jaarlijks op 1 januari verschuldigd (prolongatiedatum). Op basis van de ingangsdatum van de erfpachtrechten tot de eerste prolongatiedatum bent u één canonbetaling verschuldigd.

Ik geef u hieronder de uitwerking:

- de op de ingangsdatum verschuldigde canontermijn gaat over de periode van > tot en met 31 december >
- de eerste prolongatiedatum van de canonbetaling voor het erfpachtrecht is: 1 januari >
- de canon zal voor het eerst voor inflatie worden gecorrigeerd op >

Als het erfpachtrecht niet op de geplande ingangsdatum ingaat, zal ik u over de aanpassing van de voorgaande datums en termijnen informeren.

- b. Zoals hiervoor aangegeven onder B (Keuzevrijheid betalingswijze erfpacht bij koopwoningen), worden de tot parkeerplaatsen bestemde appartementsrechten naar uw keuze op basis van canonbetaling of afkoop in erfpacht uitgegeven. Op de ingangsdatum is afhankelijk van uw keuze verschuldigd:
- de afkoopsom of
 - de canon over de periode van de ingangsdatum tot de eerste prolongatiedatum als u kiest voor canonbetaling. De onder koopwoning gegeven uitwerking van canonter-

mijn, prolongatiedatum en de datum dat de canon voor het eerst voor inflatie wordt gecorrigeerd is voor deze bestemming van gelijke toepassing.

De canon of de afkoopsom dient op de ingangsdatum van de erfpachtrechten te zijn voldaan.

2. BTW

Op het moment van passering van de notariële akte dient u de BTW te voldoen die verschuldigd is over het bedrag van de erfpachtgrondwaarde naar het tijdens de aktepassering geldende tarief (op dit moment 21%).

3. Aanvullende canon / afkoopsom

Voor zover de erfpachtgrondwaarde / canon zal worden verhoogd zie onderdeel E. Vervolgbetalingen door de Eindgebruiker/Erfpachter zal de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

4. Onroerende Zaak Belasting (OZB) / andere zakelijke lasten

U betaalt eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten die met betrekking tot het erfpachtrecht worden geheven, vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht. De belasting en andere lasten moeten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

5. Rente

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

E. Vervolgbetalingen door de Eindgebruiker/Erfpachter

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

1. canon:

De erfpachter die bij vestiging van zijn erfpachtrecht omvattende een koopwoning kiest voor canonbetaling, ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende jaarcanon een factuur van de gemeente Amsterdam voor de voor zijn erfpachtrecht geldende canon. Voor de betaling gelden daarbij de volgende 2 opties:

- a. betaling ineens vóór de op de canonfactuur opgenomen vervaldatum of
- b. betaling in termijnen als de erfpachter aan de gemeente een incassomachtiging heeft verstrekt. De incasso vindt dan plaats op de vervaldatum, die op de canonfactuur zijn aangegeven.

F. Verplichtingen projectontwikkelaar

De gemeente verdeelt de totale erfpachtgrondwaarde, afkoopsom en de canon over de te vestigen erfpachtrechten. Op het moment dat het DO wordt getoetst, moet overeenstemming zijn bereikt met de gemeente over deze verdeling.

Per te vestigen erfpachtrecht moeten in de erfpachtakte deze gegevens worden vastgelegd:

- het maximum vloeroppervlak (m² go/bvo) per woning

- het bruto vloeroppervlak (m² bvo) van de overige bestemming(en)
- erfpachtgrondwaarde, canon en eventuele afkoopsom van het erfpachtrecht

U moet uw erfpachters én de notaris juist en volledig informeren over de desbetreffende erfpachtrechten, de financiële- en overige voorwaarden, zoals vermeld in deze erfpachtaanbieding. Wanneer u niet of onvolledig voldoet aan deze informatieplicht, bent u aansprakelijk voor de gevolgen daarvan, waaronder eventuele schade die de gemeente daardoor lijdt.

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

- 1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op

<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>.

Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

- 2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder integriteitsrisico wordt verstaan:
 - a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
 - b) het feit dat tegen erfpachter 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 derden van toepassing zijn. Derden 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 derde 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 weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde 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 derde onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - Erfpachter of gelieerde derde onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - Erfpachter of gelieerde derde 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 derde 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 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 derde 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 van een erfpachtrecht, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding over te dragen aan een eindgebruiker. De eindgebruiker aan wie u een erfpachtrecht overdraagt moet ① met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst hebben gesloten voor een gemeentelijk zelfbouwkavel voor Individuele Zelfbouw of Samen in het Klein waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming in de periode vanaf 8 juni 2013 openstelde dan wel ② niet eerder een erfpachtrecht of een appar-

tementsrecht op een gemeentelijke zelfbouwkavel voor bouwgroepen in die periode op zijn/haar naam zijn gevestigd.

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 op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 18 Algemene Bepalingen 2016. Dit verbod op verkoop door de eindgebruikers betreft:

- a. het recht op vestiging van een erfpachtrecht dat voortvloeit uit de tussen u en de gemeente gesloten erfpachtovereenkomst (ABC-levering) en/of
- b. het recht op levering van een op uw naam gevestigd erfpachtrecht, dat voortvloeit uit een tussen u en de eindgebruiker gesloten koop-/aannemingsovereenkomst (AB-BC levering)

In dit verband dient u mij voorafgaande aan de eerste vestiging van een erfpachtrecht voor ten minste 80% van het door u te realiseren woningaantal een kopie van de koop-/aannemingsovereenkomst ter kennisname te zenden ter attentie van de contactpersoon die in het briefhoofd is genoemd. Voor de overige 20% dient u mij voorafgaande aan de overdracht van het erfpachtrecht een kopie van de koopovereenkomst ter controle te zenden ter attentie van de contactpersoon die in het briefhoofd is genoemd

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 voorwaarde 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 aflopen 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.

> is per e-mail > bereikbaar voor uw vragen met betrekking tot deze erfpachtaanbieding. Voor vragen over (bouw) technische en praktische zaken kunt u een e-mail sturen naar zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl. Voor algemene informatie over erfpacht kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Bericht van Acceptatie

Terrein : Centrumeiland blok 4
Dossiernr. : E 15485/1
Plannr. : 260.32
Project : kavel 04-09
Medeopdrachtgeverschap

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 van ** met nummer **.

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