

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

naam contractpartij optieovereenkomst

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

> Straat Huisnummer

> Postcode, Woonplaats

Datum	: <i>(nader in te vullen)</i>	Projectnaam	: August Allebéplein Blok 2
Ons kenmerk	: 2019-9398	Uw kenmerk	:
Dossiernummer	: E 15704/1	Plannummer	: 21280
Behandeld door	: MT (afdeling Erfpacht en Uitgifte) <i>(invullen)</i> @amsterdam.nl / telefoon: 14020 of +31 6		
Bijlagen	: - Terreinspecificatie en nadere informatie - Nulmeting bodem (of vergelijkbaar bodemonderzoek) van <i>(datum)</i> , - Tekening nummer T1900290 van 30 juli 2019 - Financieel overzicht van <i>(datum)</i> - Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam - Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht		

Onderwerp Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan het August Allebéplein ter hoogte van de Postjesweg 179 A en 179B, thans bekend als Blok 2

Dit is een model-erfpachtaanbieding.

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

Geachte heer, mevrouw >>

Onder verwijzing naar de met u op >> gesloten optieovereenkomst en het in dat kader op xx-xx-xxxx geaccordeerde definitieve ontwerp met betrekking tot de ontwikkeling van het terrein aan het August Allebéplein ter hoogte van de Postjesweg 179A en 179B, bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer > van > met > aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A-1 tot en met A- *(nummer)* .

Weesperplein 8 is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 1, 7 en 19), halte Weesperplein

Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten, ook aangeduid als "het perceel"; het te bebouwen terrein met de daarop te bouwen opstallen als: "het appartementencomplex" en het te bebouwen terrein als "het terrein of de zaak".

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

Het terrein is gelegen aan het August Allebéplein ter hoogte van de Postjesweg 179A en 179B. De ondergrond van het appartementencomplex is thans kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie D, nummer 11884 gedeeltelijk, groot 855 m².

Het huidige programma is vastgesteld op maximaal 2.126 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) met 200 m² buitenruimte. In dit programma is geen sprake van gebouwd parkeren.

Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden ... : Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam; Erfpachtbestemming : Nader in te vullen op basis van bouwprogramma DO; Canon..... : € (bedrag); Erfpachtgrondwaarde ... : € (bedrag – exclusief BTW); Geplande ingangsdatum: Uiterlijk binnen (aantal) maanden na acceptatie van deze aanbieding.
--

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

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN EN VESTIGING RECHTEN VAN OPSTAL

Ten laste van de ondergrond van het appartementencomplex zullen voorafgaand aan de hoofd- en ondersplitsing twee opstalrechten worden gevestigd ten behoeve van ruimten voor nutsvoorzieningen van in totaal (oppervlakte) m² bruto vloeroppervlak (bvo), namelijk een stadsverwarmingsruimte ten behoeve van NUON Warmte N.V. en een traforuimte ten behoeve van Liander Infra N.V. Deze ruimten maken bouwkundig deel uit van het appartementencomplex. De rechten van opstal worden voor bepaalde tijd gevestigd. De rechten zullen worden beëindigd indien het gebruik ten behoeve van de nutsvoorzieningen wordt gestaakt. In dat geval dienen de dan voormalige traforuimten en de voormalige ruimte voor stadsverwarming, hetzij in de hoofd- hetzij in de ondersplitsing, deel uit te maken van de gemeenschap in hoofd- respectievelijk ondersplitsing. Ik verzoek u deze inbedding nader vorm te (doen) geven.

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen:

Onderstaand schema is een voorbeeld en zal na vaststelling van het DO, zo nodig, in overleg met u in tekst/schema nader worden uitgewerkt. Met daarin ① (hoofd- en onder)appartementsrechten doorgenummerd om deze in de aanbieding te kunnen benoemen met ② de uit die appartementsrechten te vormen erfpachtrechten aansluitend op bijzondere bepaling 2.

hoofdsplitsing		units/bestemming	erfpachtrechten aantal bijzonderheden
	ondersplitsing		
A 1	A 3 t/m A 22	20 koopwoningen/huur	1
A 2	A 23	horeca	1
	A 24	sociaal-maatschappelijk	1

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. Uiterlijk twee maanden vóór de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens nodig. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor rekening van u.

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. Gemeenschappelijke ruimten

Voor ruimten die zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik voor woningen (zoals een collectieve fietsenstalling) worden geen appartementsrechten gevormd. In de splitsing worden deze ruimten onderdeel van de gemeenschap en regelt de Vereniging van Eigenaars het gebruik. In de verdeling van de voor de betrokken woningen tezamen geldende erfpachtgrondwaarde wordt geen erfpachtgrondwaarde toegedeeld aan de gemeenschappelijke ruimten. De waarde van deze collectieve voorzieningen komt tot uitdrukking in de VON-prijzen van de woningen waaraan de ruimten ten dienste staan.

Voor zover gemeenschappelijke ruimten direct woongerelateerd zijn (zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke wasruimte, keuken, eetzaal, fitnessruimte, bibliotheek en logeerkamer voor de gasten) wordt voor de voor alle woningen tezamen geldende erfpachtgrondwaarde mede berekend over het vloeroppervlakte van deze ruimten. Hiervoor geldt dezelfde erfpachtgrondwaarde als voor de te vormen appartementsrechten woning. De vloeroppervlakten gemeenschappelijke entrees, gangen, trappenhuizen, bergingen, fietsenstallingen en WKO-installaties blijft voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde buiten beschouwing.

C. Recht van Overpad

Ten laste van het terrein, thans kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie D, nummer 11840 gedeeltelijk, groot 50 m², op de tekening met nummer T1900290 van 27 augustus 2019 aangegeven met stippelarcering (verder: het dienend erf) en ten behoeve van het terrein, kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie D, nummer 10109 gedeeltelijk, op de tekening met nummer T1900290 van 27 augustus 2019 aangegeven met kruispatroon (verder: het heersend erf) dient een erfdienstbaarheid te worden gevestigd, inhoudende de bezoekers van de aangrenzende moskee het recht te verschaffen om via het dienend erf te komen en te gaan van en naar de ingang van de moskee gevestigd op het heersend erf aan de Postjesweg 179A.

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.

Bijzondere Bepalingen

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.

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 twee opstalrechten ten behoeve van:
 - A. een transformatorinstallatie met bijbehorende meet- en regelapparatuur, schakelaars en de in- en uitvoerende kabels ten behoeve van een openbare energievoorziening en

- het exclusieve gebruik van een ruimte van (*oppervlakte*) m² bvo;
- B. een warmteoverdrachtstation met bijbehorende meet- en regelapparatuur, schakelaars en de in- en uitvoerende kabels ten behoeve van een openbare energievoorziening en het exclusieve gebruik van een ruimte van (*oppervlakte*) m² bvo;
- in dit kader:
- 1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
- a. de voorwaarden die op deze opstalrechten van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; en
 - b. de samenhang tussen deze opstalrechten en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;
- 2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van het erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedeelten waarop de opstalrechten 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 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. één erfpachtrecht omvattende maximaal 20 appartementsrechten van in totaal maximaal 1.470 m² bruto vloeroppervlak (bvo) en is onverminderd het in de leden c. en d. gestelde bestemd tot maximaal 20 meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector;
 - B. één erfpachtrecht, omvattende horeca met een minimale grootte van 150 m² bvo en een maximale grootte van 416 m² bvo
 - C. één erfpachtrecht, omvattende minimaal 240 m² bvo en maximaal 506 m² bvo commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen.

Op basis van het definitieve bouwprogramma zal het programma onder 2a.C. nader worden ingevuld met de definitieve bestemmingen.

- 2b. De erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken.
- 2c. In afwijking van het onder **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** bepaalde is de erfpachter verplicht:
- gedurende tenminste 27 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid 2a. sub A. bedoelde koopwoningen als middeldure huurwoning te gebruiken, onder middeldure huurwoningen wordt ten deze verstaan woningen met een woninggrootte van tenminste 50 m² gebruiksoppervlak (go) en een kale aanvangsmaandhuur van € 720,42 (dan wel de ten tijde van verhuring geldende liberalisatiegrens) tot € 1.001,33 (prijsspeil: januari 2019,

eerste indexering van de gemiddelde en maximale aanvangshuurprijs vindt plaats op 1 januari 2020 op basis van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens);

De gemeente verleent vrijstelling voor dit afwijkende gebruik zoals bedoeld in artikel 9 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2016. Ten overvloede zij vermeld dat ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving onverkort van kracht blijft.

- 2d. Ten aanzien van de in 2c. bedoelde koopwoningen is de erfpachter gerechtigd na afloop van het eerste jaar van de eerste verhuring de in die leden aangegeven aanvangshuren jaarlijks te indexeren op basis van:

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

Hierin is:

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

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

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

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

- 2e. Ten aanzien van de in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** bedoelde koopwoningen is de erfpachter gedurende de bedoelde termijn verplicht om op schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen, waaruit blijkt tegen welke maandhuren de in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** bedoelde huurwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek. Ook dient uit deze verklaring voor alle huurwoningen te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming;
- 2f. Indien blijkt dat de erfpachter niet voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen, dan kan de gemeente de erfpachter een boete opleggen, zoals bepaald in artikel 18 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016. Deze boeteoplegging laat de aan de gemeente toekomende bevoegdheden krachtens de wet onverlet evenals de in algemene en bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden van de gemeente
- 2g. Als de erfpachter na ommekomst van tenminste de in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** bedoelde termijn het gebruik als huurwoning wil staken, dan dient hij de aan afdeling Erfpacht & Uitgifte van Grond & Ontwikkeling van de gemeente:
- A. schriftelijk melding te maken van de voorgenomen wijziging van het gebruik,
 - B. te verzoeken het erfpachtrecht te splitsen in zoveel erfpachtrechten als het ongesplitste erfpachtrecht appartementsrechten omvat,
 - C. te verzoeken om verdeling van de voor het ongesplitste erfpachtrecht geldende canon over de te vormen erfpachtrechten op basis van een bij zijn verzoek de overleggen opgave van de vloeroppervlakten en vraagprijzen van de woningen.
- De gemeente zal daaraan medewerking verlenen zonder daaraan herziening van de canon te verbinden als bedoeld in artikel 20 van de Algemene Bepalingen 2016.
- 3a. het onbebouwde terreingedeelte behorende tot het erfpachtrecht vermeld in artikel 2a.A., op de tekening met nummer T1900290 van 27 augustus 2019 aangegeven met kruisarcering, groot 147 m², is bestemd tot gemeenschappelijk binnenterrein met de mogelijkheid om op

dit terrein (onbebouwd) fietsparkeren te realiseren. Dit terreingedeelte dient overeenkomstig deze bestemmingen te worden ingericht en gebruikt;

- 3b. het onbebouwde terreingedeelte behorende tot het erfpachtrecht vermeld in artikel 2a.A., op de tekening met nummer T1900290 van 27 augustus 2019 aangegeven met stippelarcering, groot 50 m², is bestemd tot toegang zowel tot het gemeenschappelijk binnenterrein voor de bewoners van het appartementencomplex als toegang voor de bezoekers van de aangrenzende moskee. Dit terreingedeelte dient overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt.

Ten behoeve van het gebruik als toegang voor de bezoekers van de moskee geldt nog het volgende:

ten laste van het terrein, thans kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie D, nummer 11884 gedeeltelijk, groot 50 m², op de tekening met nummer T1900290 van 27 augustus 2019 aangegeven met stippelarcering (verder: het dienend erf) en ten behoeve van het terrein, kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie D, nummer 10109 gedeeltelijk, op de tekening met nummer T1900290 van 27 augustus 2019 aangegeven met kruispatroon, zijnde het terrein belast met erfpacht ten behoeve van de moskee El Ouma (verder: het heersend erf) dient een erfdienstbaarheid te worden gevestigd, inhoudende de bezoekers van de aangrenzende moskee het recht te verschaffen om via het dienend erf te komen en te gaan van en naar de ingang van de moskee gevestigd op het heersend erf aan de Postjesweg 179A. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de volgende voorwaarden:

1. het is de bezoekers van de moskee niet toegestaan zich langer dan noodzakelijk op te houden op het dienende erf;
 2. het dienende erf dient ten allen tijde vrij te blijven van allerhande obstakels.
- 4a. de erfpachter is verplicht om met de realisering van het appartementencomplex op basis van het op (*datum*) door de gemeente geaccordeerde definitief ontwerp 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 terreinde-len dienen te zijn voltooid binnen 20 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 waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven en welk bouwplan in de splitsingsakte en tekeningen is vastgelegd;
- 7a. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. dan wel haar rechtsopvolger(s) verplicht om het perceel door Westpoort Warmte B.V. dan wel haar rechtsopvolger(s) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op het warmtenetwerk van NUON Warmte N.V., zulks tegen door

Westpoort Warmte B.V. dan wel haar rechtsopvolger(s) te stellen voorwaarden en in rekening te brengen vergoedingen;

- 7b. het is de erfpachter nimmer toegestaan om voorziening(en) voor ruimteverwarming en/of warm tapwater, anders dan bestemd voor aansluiting op het warmtenetwerk van NUON Warmte N.V. aan te (doen) leggen, noch derden hiertoe opdracht of toestemming te geven;
- 7c. het in 7b. bedoelde verbod geldt niet voor de erfpachter, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, nadrukkelijk voor zover het handelen van deze erfpachter uitsluitend betrekking heeft op zijn eigen erfpachtrecht;
- 7d. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om op eerste verzoek van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) onmiddellijk toegang aan Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) te verschaffen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, vernieuwing en vervanging van door Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aangebrachte warmteleidingen en toebehoren, indien zulks naar het oordeel van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) geen uitstel kan lijden;
- 7e. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om onbebouwd blijvende delen van het perceel waarin warmteleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn zodanig in te richten en ingericht te houden dat deze niet beschadigd worden en dat de toegankelijkheid van deze warmteleidingen en toebehoren niet op onredelijke wijze wordt belemmerd. In dat verband is het de erfpachter in ieder geval nimmer toegestaan onbebouwd blijvende delen van het perceel waarin warmteleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn aaneengesloten te bestraten (waaronder niet wordt begrepen klinker- en tegelbestrating) alsmede daarop bomen en diepwortelende beplanting aan te (doen) brengen) dan wel objecten de grond in te drijven;

Hier eventuele overige projectspecifieke bijzondere bepalingen opnemen aan de hand van het definitieve bouwplan.

Nadere uitleg bijzondere bepalingen

Artikel 2a.B. Horeca

Om de levendigheid op het August Allebéplein te bevorderen is een terras van maximaal 130 m² aan de westzijde van het te realiseren gebouw beoogd. De functie terras is niet opgenomen in het bestemmingsplan, maar is via een omgevingsvergunning, die medio september 2018 is verleend, mogelijk gemaakt. In de betreffende omgevingsvergunning is het terras nog niet concreet begrensd. Bevoegd gezag heeft verklaard bereid te zijn om zich in een later stadium in te zetten ten einde een planologische afwijking bij de aanvraag van een terras behorende bij de horecagelegenheid mogelijk te maken. Over de exacte begrenzing van het terras zal nog overeenstemming moeten worden bereikt met het Bevoegd gezag.

Artikel 2a.C. Oppervlakte overig commercieel/sociaal-maatschappelijk

De oppervlakte van de commerciële/sociaal-maatschappelijke voorzieningen is afhankelijk van het oppervlak van de horecafunctie.

Artikel 6. Overbouwingen

De gerechtigdheid tot het overbouwen van aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden geldt, 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, doorsnee balkons en dergelijke. Deze overbouwingen moeten in de splitsingsakte en tekeningen worden vastgelegd.

De bevoegdheid tot overbouwing van het aan het perceel grenzende openbaar areaal met grotere overbouwingen vallen niet onder deze regeling. Als dergelijke overbouwingen binnen de stedenbouwkundige kaders zijn toegestaan, moet in de splitsingsakte een aanvullende regeling worden opgenomen.

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.

Afhankelijk van de situatie zullen onderstaande bepalingen in-/aangevuld worden:

1. Als op de ondergrond (gemeenschap) reeds lasten, rechten of verplichtingen rusten of moeten rusten, die op alle appartementsrechten betrekking hebben en daartoe in de splitsingsakte moeten worden vermeld. Dit geldt bijvoorbeeld bij al gevestigde of voorafgaand: 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 gelden of moeten worden vastgelegd zoals:
 - ① op de ondergrond rustende, met kettingbeding verzekerde bedingen of
 - ② gedoogrechten/-plichten uit andere aangrenzende erfpachtrechten of
 - ③ gedoogrechten/-plichten uit aangrenzende gemeentelijke percelen ten behoeve van voorzieningen als trekstangen, ankerstoelen en dergelijke ten behoeve van damwanden, beschoeiingen of walmuren.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

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

In de terreinspecificatie wordt verwezen naar een in de erfpachtaanbieding op te nemen peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte. Deze peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte geeft aan tot welke diepte de gemeente de geschiktheid voor de bestemming kan garanderen en meerkosten die samenhangen met bodemverontreiniging vergoedt.

Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een milieuhygiënisch bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een

peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de door de gemeente vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders van onderhavige uitgifte in erfpacht. De voorgeschreven ontgravingsdiepte is vastgesteld op -0,6 N.A.P. Indien deze peilmaat, binnen de stedenbouwkundige richtlijnen, wordt overschreden dan is dat altijd voor rekening en risico van de erfpachter.

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

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

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

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum erfpacht zal gelden de datum conform de vastgestelde planning. Het te bebouwen terrein zal u op of omstreeks deze datum bouwrijp worden geleverd. De gemeente zal het bouwterrein op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW

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

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

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

- a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft de uit te geven onroerende zaak de status van bouwterrein;
- b. de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een akte van vestiging;
van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
- c. over het aangiftetijdvak waarin de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak plaats vond, voldoet de juridische eigenaar op aangifte BTW alsof al sprake is van

- de juridische vestiging van het erfpachtrecht, die is aan te merken als een levering in de zin van artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- d. de juridische vestiging van het erfpachtrecht op het bouwterrein vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de op dit perceel gebouwde onroerende zaak;
- e. in de notariële akte waarin het erfpachtrecht wordt gevestigd, geven de partijen aan deze goedkeuring te hebben toegepast bij de economische verkrijging in de zin van artikel 2 lid 2 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer (WBR) van de uit te geven onroerende zaak en
- f. Partijen handelen voor de btw-heffing ook verder alsof bij de feitelijke terbeschikkingstelling sprake was van een btw-levering.

De feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd, zal worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering.

Voor zover een economische verkrijging plaatsvindt, zal ik de economische verkrijging melden aan de Belastingdienst. Daarnaast bent u zelf verplicht aangifte van overdrachtsbelasting te doen binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging. U kunt bij uw aangifte vrijstelling verzoeken van overdrachtsbelasting wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de WBR met een beroep op de in voornoemd besluit bedoelde goedkeuring.

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

Op basis van het huidige programma zijn de volgende m²-grondwaarden afgesproken:

Wonen

- | | |
|---|----------------------------|
| - Middel dure huurwoningen (vanaf 50 m ² go) | € 1.195/m ² go; |
|---|----------------------------|

Niet-wonen

- | | |
|--|---------------------------|
| - commerciële voorzieningen | € 897/m ² bvo; |
| - sociaal-maatschappelijke voorzieningen | € 187/m ² bvo; |
| - Horeca | € 897/m ² bvo |

Deze m²-grondwaarden per bestemming zijn op basis van eeuwigdurende erfpacht, prijspeil augustus 2019, exclusief BTW vastgesteld.

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

De canon bedraagt € (bedrag) 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 gecorri-

geerde canon en het dan geldende canonpercentage; de afkoopsom zal echter nooit lager zijn dan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte.

B. Betalingswijze overige bestemmingen

Voor het programma niet-wonen is op grond van het grondprijsbeleid vooruitbetaling van de canon verplicht. De afkoopsom voor deze bestemmingen bedraagt € (*bedrag*) (zie financieel overzicht).

C. Betalingen erfpacht

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

1. Canon / afkoopsom

- a. voor de koopwoningen c.a. bent u op de ingangsdatum van het erfpachtrecht de canon over de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd.
- b. op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) de afkoopsom voor de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is.

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. Versturen gegevens na aktepassering

U dient ervoor te zorgen dat de in het briefhoofd genoemde contactpersoon van de gemeente binnen één week na het passeren van een akte van de notaris per e-mail ontvangt: een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);

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

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

F. 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 aan *[naam contactpersoon]*.

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 worden de bepalingen uit de Optieovereenkomst opgenomen die onverkort van kracht blijven.

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/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>
- 2 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.
- 3 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
 - a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
 - b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;
 - c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 4 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;
- 5 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.
- 6 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.
- 7 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
- 8 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).
- 9 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.

- 10 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.
- 11 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.
- 12 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.
- 13 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.
- 14 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 be-

drag 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.

- 15 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)

Het is 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.

2. Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst

Overeenkomstig hetgeen bepaald is in 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 de datum waarop de optieovereenkomst conform de vastgestelde planning is geëindigd..

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 : August Allebéplein
Dossiernr. : E 15704/1
Plannr. : 21280
Project : August Allebéplein Blok 2

Ondergetekende(n) ⁽¹⁾
handelend voor ⁽²⁾
in zijn/haar/hun hoedanigheid van ⁽³⁾
op grond van ⁽⁴⁾
verklaart/verklaren:

- zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding;
- van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken ⁽⁵⁾
voor wat betreft:
 - ① het erfpachtrecht koopwoningen, die op grond van bijzondere bepaling 2c. als
huurwoningen dienen te worden gebruikt:
 - ☐ Indexcanon
 - ☐ Afkoop looptijd erfpacht; en

② het tot horeca/sociaal-maatschappelijke voorziening/overige commerciële voorzieningen
bestemde erfpachtrecht (*nader te specificeren*):
de afkoop looptijd erfpacht ad. € (*nader in te vullen*)

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

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder: ⁽⁷⁾
Belastingeenheid
adres belastingeenheid
.....

Plaats,
Dagtekening,

Handtekening(en)
.....

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

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

(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n)

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

(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt

(6) naam en adres Amsterdams notariskantoor

(7) naam en postadres belastingeenheid