

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. Contactpersoon
Straat Huisnummer
Postcode Woonplaats

Datum	Model november 2019	Projectnaam: IJburg Centrumeiland kavel 10-10
Ons kenmerk	2019-8765	
Dossiernummer	E15030/1	Plannummer: 26034
Behandeld door	> (afdeling Erfpacht en Uitgifte)	Telefoon: 14020 of +31 6
Mailadres	>@amsterdam.nl	

Kopie aan >

Bijlagen

Tekening nummer 2017-165 van 22 augustus 2019
Terreinspecificatie en nadere informatie
Nulmeting bodem
Kavelregels
Selectiebrochure Mede opdrachtgeverschap kavel 07-06, 10-10 en 12-06
Bouwplaatsprotocol
Zandprotocol Centrumeiland
Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Uitgiftebeleid Eeuwigdurende erfpacht 2016
Overzicht Mede Opdrachtgevers
Financieel overzicht van >

Onderwerp

Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen in blok 10, kavel 10-10 op het Centrumeiland van IJburg.

Deze model-erfpachtaanbieding is opgesteld op basis van de voor de zelfbouwkavel geldende voorwaarden/kaders, die de gemeente op > heeft gepubliceerd op Tendersnet. Nadat de Ontwikkelaar heeft voldaan aan al haar in de optieovereenkomst opgenomen verplichtingen, zal de gemeente de Ontwikkelaar een uitgewerkte erfpachtaanbieding doen. De basis van deze uitwerking (de erfpachtaanbieding) zal zijn:

1. de voor de kavel gepubliceerde kaders/voorwaarden op basis waarvan de Ontwikkelaar heeft ingeschreven,
2. deze model-aanbieding,
3. het door de gemeente goedgekeurde DO van het te realiseren bouwplan,
4. de door de Ontwikkelaar bij het DO aan te leveren opgave van definitieve bestemmingen, aantallen, vloeroppervlakten, raming van de marktwaarden van de woningen,

5. de in onderling overleg uit te werken splitsings- en uitgiftestructuur die in hoofdlijnen in de model-aanbieding is weergegeven.

N.B.: De in de kavelregels opgenomen maximum bruto vloeroppervlakte geldt voor het gehele bouwplan. De voor de bestemming van de erfpachtrechten geldende vloeroppervlakte wordt bepaald door de maximum bruto vloeroppervlakte van het bouwplan te verminderen met de bruto vloeroppervlakte van de gemeenschappelijke complexdelen. Het resterend vloeroppervlakte zal naar rato van grootte van de appartementsrechten over de te vestigen erfpachtrechten verdeeld en in de bestemmingsbepaling opgenomen worden.

Geachte heer, mevrouw,

Onder verwijzing naar de met u aangegeane Optieovereenkomst en het in dat kader op > geaccordeerde definitieve ontwerp met betrekking tot kavelnummer 10-10, gelegen in het project IJburg Centrumeiland, bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten. Het gaat om de kavel, die op bijgevoegde tekening nummer 2017-165 van 22 augustus 2019 met enkele lijnarcering is aangegeven. De kavel is kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 3840 ged. en 3835 ged. en is groot ongeveer 762 m². Omdat u de kavel met een appartementencomplex zal bebouwen, zal de gemeente eerst appartementsrechten vormen (splitsen) en die vervolgens aan u in eeuwigdurende erfpacht uitgeven.

De appartementsrechten omvatten een aandeel in de kavel met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A1 tot en met A>. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als "het perceel", de te bebouwen kavel met de daarop te bouwen opstallen als "het appartementencomplex" en de te bebouwen kavel als "het terrein of de zaak".

Wij bieden u de appartementsrechten in eeuwigdurende erfpacht aan tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. De canon kan bij vooruitbetaling eeuwigdurend worden voldaan tegen betaling van een afkoopsom. Belangrijk zijn de hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden	: Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemming	: minimaal 10 en maximaal 15 meergezins koopwoningen en (optioneel) maximaal 385 m ² bvo sociaal maatschappelijke voorziening, consument verzorgende dienstverlening, kantoor en/of bedrijfsruimte, en (optioneel) > parkeerplaatsen van in totaal maximaal 2.300 m ² bruto vloeroppervlakte (bvo), definitief in te vullen na goedkeuring Definitief Ontwerp.
Canon.....	: € 29.327,00
Afkoopsom	: € 1.227.064,00
Erfpachtgrondwaarde	: € 1.227.064,00 (exclusief BTW)
Geplande ingangsdatum >	: zie schema in paragraaf ingangsdatum recht

BERICHT VAN ACCEPTATIE

Vult u het bericht van acceptatie volledig in als u akkoord gaat met ons aanbod. Het is belangrijk dat u voldoet aan alle voorwaarden uit deze aanbieding: leest u deze daarom goed door. Stuurt u het bericht van acceptatie vóór de daarop vermelde datum naar ons terug. Vergeet niet het bericht van acceptatie te ondertekenen en een kopie van uw legitimatiebewijs mee te sturen.

Zodra wij het ondertekende bericht van acceptatie van u hebben ontvangen en als u voldoet aan alle voorwaarden, vragen wij het gemeentebestuur om bestuurlijke goedkeuring. Daarna geven wij de appartementsrechten aan u in erfpacht uit.

OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, omvat het te realiseren appartementencomplex tevens een onderdoorgang, welke zal aansluiten aan de naastgelegen zelfbouw-kavel 10-11. Gezien de technische en juridische samenhang van alle appartementsrechten in het te realiseren appartementencomplex, dient u de voorbereiding, realisering etc. in overleg met de andere opdrachtgever(s) af te stemmen. U bent verplicht bij de realisatie van de onderdoorgang de buitenmuur van kavel 10-11 met bijbehorende isolatiewaarde te realiseren.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen:

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

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

splitsing		units/bestemming	erfpachtrechten aantal bijzonderheden
A 1	t/m A >	> meergezins koopwoningen c.a.	> minimaal 10 en maximaal 15
A >	t/m A >	> parkeerplaatsen wonen	> voorangsregeling verveemding in splitsingsakte
A >	t/m A >	> parkeerplaatsen niet-wonen	>
A >	t/m A >	> niet-wonen	> maximaal 385 m2 bvo

U vraagt zelf aan de notaris of deze op basis van de overeengekomen splitsingsstructuur de conceptakte van splitsing in appartementsrechten met bijbehorende tekening en reglement opmaakt. In de splitsingsakte moet de notaris ook de volgende onderdelen opnemen en/of uitwerken:

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

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

B. Vastlegging van het op perceel drukkende last van opstalrecht ten behoeve van de installaties voor de telecommunicatie, welke installaties komen in een ruimte op de begane grond, schetsmatig aangegeven met "zoekgebied nutsvoorziening en telecommunicatie" op tekening nummer 2017-165 van 22 augustus 2019. Indien nodig zal in de akte van splitsing worden uitgewerkt:

- de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van de splitsing en bebouwing van het appartementencomplex met zich meebrengt; en
- de samenhang tussen het opstalrecht en het appartementencomplex;
- het zo mogelijk voor de splitsing in appartementsrechten vestigen al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedeelten waarop het opstalrecht en het appartementencomplex 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. Erfdienstbaarheid voetpad

Voor de kavels 10-02 t/m 10-08 en 10-10 t/m 10-14 geldt de verplichting tot aanleg van een ontsluiting door een voetpad. Het voetpad wordt met grijze en enkele streeparcering op tekening d.d. 22 augustus 2019 met nummer 2017-165 aangegeven. Het voetpad bevindt zich tegen de achterkant en zijkant van het perceel en zal in de uitgifte worden betrokken en dient door alle erfpachter(s) van een passende verharding te worden voorzien. De toegankelijkheid dient duurzaam verzekerd te zijn door middel van een samenstelsel van voor uitgifte van appartementsrechten te vestigen erfdienstbaarheden (kavels 10-02 t/m 10-08 en kavels 10-10 t/m 10-14) en/of in de bijzondere erfpachtvoorwaarden op te nemen gedoogrechten.

Voorafgaand aan de splitsing en uitgifte dient ten laste van de gemeenschap in de splitsing en ten behoeve van de kavel(s) 10-02 t/m 10-08 en 10-10 t/m 10-14 de erfdienstbaarheid van voetpad te worden gevestigd om over de op tekening d.d. 22 augustus 2019 met nummer 2017-165 met grijze en enkele streeparcering aangegeven strook te voet te komen van en te gaan naar de openbare weg. Aan deze erfdienstbaarheid is de verplichting verbonden de aangegeven strook van een functionele verharding te voorzien en als voetpad in te richten in samenspraak met de erfpachters van de kavels 10-02 t/m 10-08 en 10-10 t/m 10-14.

D. Gemeenschap in de splitsing – openbare verlichting

Erfpachter is verplicht te gedogen en toe te laten dat aan het appartementencomplex er een inbouwanker wordt gevestigd aan de gevel waaraan de spankabels voor de hangarmaturen worden bevestigd ten behoeve van de openbare hangende straatverlichting. Voorts is de erfpachter verplicht te gedogen en toe te laten dat aan het appartementencomplex er een inbouw-aansluitkast en mantelbuizen voor het omhoog voeren van voedingskabels in de gevel wordt verwerkt ten behoeve van de openbare hangende straatverlichting.

E. Parkeren

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

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

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

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

1. Aanbiedingsplicht 1

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

ste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementenrecht(en) dient aan te bieden.

2. Aanbiedingsplicht 2

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

3. Aanbiedingsplicht 3

- a. Indien gehandeld is conform de artikelen 1 en 2 en het erfpachtrecht omvattende een (onder) appartementenrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde dan wel Tweede Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van vier (4) maanden na het (laatste)aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f (dan wel vanaf zes (6) maanden nadat de bouw van het complex is voltooid) vrij zijn (onder)appartementenrecht(en) aan een derde te vervreemden voor dezelfde bepalingen als hij zijn

(onder)appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c. Een afwijking van 5 % ten opzichte van de koopprijs vermeld in de brief als bedoeld in de artikelen 1 en 2 is toegestaan.

- b. Indien de Aanbieder gedurende de in lid a bedoelde periode van vier (4) maanden zijn (onder)appartementsrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden/bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn (onder)appartementsrecht(en) na de periode van vier (4) maanden na het (laatste) aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f wenst te vervreemden, dan dient hij zijn (onder)appartementsrecht(en) wederom conform het bepaalde in de artikelen 1 en 2 aan de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten omvattende een woning van het complex aan te bieden.

4. Uitsluitingen

De in artikelen 1 tot en met 3 vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:

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

5. Boete

Indien een rechthebbende tot een (onder)appartementsrecht genummerd A-> tot en met A-> omvattende een parkeerplaats in één van de betreffende appartementencomplex(en) gerealiseerd overgaat tot vervreemding zonder de bepalingen van de artikelen 1 tot en met 4 na te leven, verbeurt deze rechthebbende tot een (onder) appartementsrecht een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 ten behoeve van de hoofdvereniging. Deze boetes zullen jaarlijks (voor het eerst op ...) worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (2015=100).

F. WKO

Indien het appartementencomplex wordt aangesloten op het WKO-systeem dat op Centrum-eiland wordt aangelegd dan dient in de splitsingsakte te worden opgenomen, dat de gerechtigde tot een appartementsrecht met betrekking tot het WKO-systeem slechts gerechtigd is tot de in zijn privégedeelte aanwezige binneninstallatie (voor zover aanwezig), welke binneninstallatie bestaat uit het samenstel van leidingen en apparatuur zich bevindende na het leveringspunt, welke zorgdraagt voor afgifte van warmte, koude en warmtapwater aan de binneninstallatie.

G. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen

Met betrekking tot de bouwkaavel 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.

Voor de splitsing in appartementsrechten is het nodig dat het terrein kadastraal is ingemeten en dat het Kadaster daarop een kadastraal nummer en een complexnummer afgeeft. Houdt hierin uw planning rekening mee. Op de website van het Kadaster ziet u welke stappen u moet nemen: www.kadaster.nl. U kunt ook uw notaris vragen hiervoor zorg te dragen.

Om vóór de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht de bestuurlijke besluitvorming over de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen nemen, heeft de gemeente de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens nodig uiterlijk 10 maanden na de uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding. Indien mogelijk kunt u de erfpachtrechten vervroegd geleverd krijgen. Als u dat wil, dan moet u deze stukken bij uw verzoek tot vervroegde levering overleggen. De kosten van de splitsing komen voor uw rekening.

ERFPACHTVOORWAARDEN

Algemene Bepalingen

Algemene bepalingen zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die op de erfpachtrechten van toepassing worden verklaard. De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: "Algemene Bepalingen 2016"). Bij de uitgifte is ook het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016 van toepassing (hierna "Uitgiftebeleid").

De Algemene Bepalingen 2016 en het Uitgiftebeleid zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van 22 juni 2016. De Algemene Bepalingen 2016 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 en het Uitgiftebeleid 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

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2016, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing. In de notariële akten van vestiging worden de bijzondere bepalingen per te vestigen erfpachtrecht uitgewerkt en integraal opgenomen. De basis voor deze uitwerking is het financieel overzicht, waarin per te vestigen erfpachtrecht onder meer zijn benoemd ① het bouwnummer of appartementsindexcijfer, ② de bruto vloeroppervlakte en ③ de bestemming.

1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, moet 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 bestemming(en);
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 vastgelegd in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek (de zogenaamde nulmeting);

- B. deze zaak belast is met een recht van opstal ten behoeve van installaties voor telecommunicatie, welke installaties komt in een ruimte op de begane grond, schetsmatig aangegeven met "zoekgebied nutsvoorziening en telecommunicatie" op tekening nummer 2017-165 van 22 augustus 2019.
- 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 het opstalrecht en het erfpachtrecht met betrekking tot de op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;
 - 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 de splitsingsakte genoemde lasten, 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 en behoudens de (zakelijke) lasten alsmede de verplichtingen en bedingen die blijken uit de akte van levering d.d. 19 januari 2017, ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheek 4, deel 69929, nummer 23;
- 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. voor eventuele wijzigingen van de splitsingsakte of opheffing van de splitsing is voorafgaande schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders nodig;
- 2a. de te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling (let op: bepaling wordt nader uitgewerkt in besluit tot uitgifte als in preambule en toelichting aangegeven):
- A. > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezins koopwoning c.a. in de vrije sector;
 - B. > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en bestemd zijn tot > (optioneel) sociaal maatschappelijke voorziening, consument verzorgende dienstverlening, kantoor en/of bedrijfsruimte van maximaal 385 m² bvo;
 - C. > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats met een aanbiedingsregeling in de splitsingsakte; het maximale bruto vloeroppervlakte van het gehele appartementencomplex (inclusief de onder B. en C. genoemde bestemming) is 2.300 m² bvo;
- 2b. de onbebouwde terreingedeelten als onderdeel van een appartementsrecht behorende tot één van de onder 2a. bedoelde erfpachtrechten zijn bestemd tot tuin;
- 2c. ten behoeve van de realisatie van een voetpad voor de kavels van blok 10 is de erfpachter verplicht het met grijze en enkele streep arcering gedeelte van de onbebouwde terreingedeelten aangegeven op tekening d.d.22 augustus 2019 met nummer 2017-165 van een functionele verharding te voorzien en als voetpad in te richten en te onderhouden. Tevens is de erfpachter verplicht mee te werken aan het vestigen van de benodigde erfdienstbaarheden voor het voetpad;
- 2d. de erfpachter is gerechtigd een gedeelte van het bebouwde terreingedeelte (in pandig en op eigen kavel) in te richten als parkeerplaats voor auto's;
- 2e. de erfpachter is gerechtigd een gedeelte van het bebouwde terreingedeelte (in pandig en op eigen kavel) in te richten als fietsenstalling voor de woningen;

- 2f. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming te gebruiken;
- 3a. in aanvulling op artikel 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016 is het de erfpachter, zijnde de Medeopdrachtgever/natuurlijk 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 is gedurende de in lid a genoemde periode verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen; hierbij geldt dat de erfpachter (met zijn eventuele partner en gezinsleden) als bewoner op het betreffende adres dient/dienen te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister;
- 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 d;
- 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 dan wel diens partner;
 - B. ontbinding van het huwelijk van de erfpachter door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de erfpachter;
 - C. verandering van de werkring van de erfpachter of diens eventuele partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; daarvan is in ieder geval sprake bij een reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan 50 km of een reistijd per openbaar vervoer van meer dan één uur;
- mits de erfpachter daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;
- 3e. de gemeente kan aan de erfpachter een boete opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit deze bijzondere bepaling; artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016 is hierop van overeenkomstige toepassing; betaling van de boete ontheft de erfpachter niet van de verplichting tot nakoming van de verplichtingen in deze bepaling;
- 4a. de erfpachter is verplicht om de bouw van het appartementencomplex tezamen met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te voltooien voor > (2 jaar na uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding);
- 4b. als de bouw van het appartementencomplex niet vóór de in lid a vermelde datum is voltooid, dan zal de gemeente de erfpachter een boete opleggen van € 5.000,-- per erfpachtrecht voor elke kalendermaand dat het verzuim voortduurt, met een maximum van € 60.000,-- per erfpachtrecht; daarbij geldt, dat:
- 1° een gedeelte van een maand voor één volle maand wordt gerekend
 - 2° de erfpachter de boete moet betalen binnen één maand nadat de boete is opgelegd,

- 3° de kosten van het innen van de boete voor rekening van de erfpachter zijn en
4° betaling van de boete de erfpachter niet ontheft van de verplichting tot nakoming van de in deze bepaling opgenomen bouwplicht;
- 4c. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er tezamen met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex en het overige werkterrein van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
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.
- 7a. de erfpachter moet op zijn perceel ter plaatse van het op de uitgiftetekening d.d.22 augustus 2019 met nummer 2017-165 met grijze en enkele streep aangegeven perceelsgedeelte een voetpad aanleggen en in goede staat onderhouden;
- 7b. op dit pad mogen geen voorwerpen worden geplaatst, die de vrije doorgang kunnen belemmeren;
- 7c. een bepaling van gelijke strekking zal worden opgelegd aan de erf-pachters van de naastgelegen, niet in deze uitgifte in erfpacht betrokken kavels van blok 10;
8. de erf-pachters als bedoeld onder a. moeten wederzijds van elkaar gedogen, dat het gedeelte van het voetpad door voetgangers wordt gebruikt als toegang tot alle aan dit voetpad gelegen percelen;
9. 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;
10. in aanvulling op artikel 13 van de Algemene Bepalingen 2016 is de erfpachter verplicht te gedogen en toe te laten dat er een inbouwanker wordt bevestigd aan de gevel waaraan de spankabels voor de hangarmaturen worden bevestigd ten behoeve van de openbare verlichting. Voorts is de erfpachter verplicht te gedogen en toe te laten dat er een inbouw-aansluitkast en mantelbuizen voor het omhoog voeren van voedingskabels in de gevel wordt verwerkt ten behoeve van de openbare verlichting.

De gemeente Amsterdam heeft Eteck geselecteerd voor de aanleg van een WKO-systeem op Centrum-eiland dat voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrum-eiland. De gemeente is gerechtigd voorafgaand aan het passeren van de splitsingsakte/ vestiging van het erfpachtrecht de (bijzondere) bepalingen met betrekking tot het WKO-systeem aan te passen indien dit nodig blijkt te zijn. De gemeente zal medewerking verlenen aan zodanige erf dienstbaarheden

om de installatie te laten werken. Op aanwijzing van de gemeente dient de erfpachter – ook na vestiging van het erfpachtrecht - hieraan medewerking te verlenen. Ook indien op een deel van Centumeiland 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.

Toelichting op enkele bijzondere bepalingen:

Sommige van de hiervoor opgenomen bijzondere bepalingen vereisen enige uitleg:

1.A. Geschiktheid en vastlegging bodemgesteldheid

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

1.B. Lasten uit opstalrechten ten behoeve van installatie voor telecommunicatie

Er dient een in pandige ruimte te worden gerealiseerd ten behoeve van de installatie voor de telecommunicatie. Voor deze installatie zal de gemeente een opstalrecht vestigen. De installatieruimte dient te allen tijde bereikbaar te zijn via de buitengevel op straatniveau. U dient bij de bouw van het appartementencomplex rekening te houden met de opstal behorend bij dit opstalrecht.

U bent verplicht medewerking te verlenen aan de vestiging van alle erfdienstbaarheden die noodzakelijk blijken te zijn tussen de het erfpachtrecht en de opstalrecht.

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 vloeroppervlakte naar rato van grootte van de appartementsrechten over de te vestigen erfpachtrechten verdeeld en in de erfpachtakten opgenomen worden. Dit houdt in dat elke erfpachter te allen tijde gerechtigd is zijn erfpachtrecht tot dat vloeroppervlak te vergroten, zonder dat de gemeente daaraan een herziening van de canon zal verbinden.

1) Dit bruto vloeroppervlakte is lager dan het in de kavelregels opgenomen maximum. De in de kavelregels opgenomen maximum bruto vloeroppervlakte geldt voor het gehele bouwplan. De voor de bestemming van de erfpachtrechten geldende maximum vloeroppervlakte wordt bepaald door de maximum bruto vloeroppervlakte van het bouwplan te verminderen met de bruto vloeroppervlakte van de gemeenschappelijke complexdelen.

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

Als u meer dan het maximum vloeroppervlak bouwt – door een vergunningsvrije uitbouw of vergunningsvrije gebouw bij de bouw 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 D (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) wordt/worden binnen de kavelregels tot het maximum vloeroppervlak gerekend.

Bestemming: woning en bedrijf aan huis

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

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

B.voorziening in de plint

Het is toegestaan om maximaal 385 m² bvo te realiseren in de plint aan de Muiderlaan ten behoeve van:

- kantoor;
- bedrijfsruimte;
- sociaal maatschappelijke voorziening;
- consumentverzorgende dienstverlening.

Horeca, detailhandel en bedrijfsverzamelgebouwen zijn uitgesloten.

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.

2d. Oplossen parkeren op eigen perceel

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

2c. Voetpad

Ten behoeve van de realisatie van een voetpad zullen de erfpachters van de kavels 10-02 tot en met 10-08 en 10-10 tot en met 10-14 over en weer erfdienstbaarheden vestigen.

De erfpachters van kavel 10-10 is gehouden het onbebouwde perceelsgedeelte zoals met grijze en enkele streep arcering aangegeven op tekening d.d. 22 augustus 2019 met nummer 2017-165 van een functionele verharding te voorzien en als voetpad in te richten en te onderhouden. Tevens is de erfpachter verplicht mee te werken aan het vestigen van de benodigde erfdienstbaarheden voor het voetpad. De te vestigen erfdienstbaarheden houden voor kavel 10-10 in:

1. De bevoegdheid van de gerechtigde(n) tot kavel 10-10 (heersend erf) om over het gedeelte van de kavels 10-07 tot en met 10-08 (dienende erven) zoals op tekening met nummer 2017-165 met grijze en enkele streep arcering tussen coördinaten 2 en 3 is aangegeven te voet te komen en te gaan van en naar kavel 10-10 (en de openbare weg).
2. De bevoegdheid van de gerechtigde(n) tot kavels 10-02 tot en met 10-08 en kavels 10-11 tot en met 10-14 (heersend erven) om over het gedeelte van kavel 10-10 (dienend erf) zoals op tekening met nummer 2017-165 met grijze en enkele streep arcering is aangegeven te voet te komen en te gaan van en naar kavels 10-02 tot en met kavel 10-08 en kavels 10-11 tot en met 10-14 (en de openbare weg).

De gerechtigden tot de kavels 10-02 tot en met 10-08 en 10-10 tot en met 10-14 zijn ieder voor hun gerechtigdheid verplicht in onderlinge samenspraak de op de eigen kavel met grijze en enkele streep arcering aangegeven strook grond van een functionele verharding te voorzien en als voetpad in te richten en te onderhouden.

3. Verkoopregulering en zelfbewoning

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

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

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

Een ontheffing van het in bijzondere bepaling 3 opgenomen beding is onder voorwaarden mogelijk. Deze ontheffing is geregeld in de leden 3c. en 3d. van de bijzondere bepalingen. 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 opge-

nomen (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.

4. Bebouwing perceel en voltooiing bebouwing

Op grond van 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. Als het appartementencomplex onverhoopt niet tijdig is voltooid, dan zal de gemeente elke erfpachter een boete opleggen. Deze boete bedraagt € 5.000 per woning (erfpachtrecht) per maand, een gedeelte van een maand geldt daarbij voor een volle maand. De boete bedraagt maximaal € 60.000 per erfpachtrecht wanneer uw verzuim langer duurt dan 11 maanden.

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

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

6. Overbouwingen openbaar areaal

Het komt regelmatig voor dat onderdelen van een appartementencomplex over de erfrens 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.

VERPLICHTINGEN RECHTSPERSOON/ ONTWIKKELAAR

In de Algemene Bepalingen 2016 staat dat de eerste erfpachter zonder de voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders zijn erfpachtrecht niet geheel of gedeeltelijk mag overdragen vóórdat hij de woning voltooid en in gebruik heeft genomen. U kunt dit terug vinden in

artikel 5 in samenhang met artikel 4 en de in bijzondere bepaling 3 opgenomen uitwerking. Hetzelfde geldt voor het recht op levering van de erfpachtrechten, dat ontstaat door acceptatie van deze erfpachtaanbieding.

Op dit verbod tot overdracht van (het recht op levering van elk van) de te vestigen erfpachtrechten, wordt voor de Ontwikkelaar de volgende uitzondering gemaakt. De Ontwikkelaar dient (het recht op levering van) de erfpachtrechten over te dragen aan de Mede Opdrachtgevers op wier naam de erfpachtrechten zullen worden gesteld. Het verbod tot overdracht geldt daarna voor elke Mede Opdrachtgever.

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

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

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

Op het moment van grondafname moeten voor 80% van de te bouwen woningen Mede Opdrachtgevers/natuurlijke personen bekend zijn. Mede Opdrachtgevers zijn bekend indien ze de koop/aanneemovereenkomst persoonlijk en onder hun eigen namen hebben ondertekend. In verband hiermee wil de gemeente vóór de vestiging van het erfpachtrecht dan wel levering van het erfpachtrecht aan de Mede Opdrachtgevers de actuele inschrijvingslijst ontvangen. De inschrijvingslijst moet gelijk zijn aan de eindgebruikers die het recht van erfpacht verkrijgen, één en ander zoals vermeld in de Selectiebrochure Medeopdrachtgeverschap kavel 07-06, 10-10 en 12-06 Centrumeiland.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient het terrein, dat u tezamen met de opdrachtgever(s) voor de overige appartementsrechten 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).

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.

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 1,50+ N.A.P. Indien

deze peilmaat, binnen de stedenbouwkundige richtlijnen, wordt overschreden dan is dat altijd voor rekening en risico van de erfpachter.

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

IJburg Centrumeiland door de gemeente is 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.

VASTSTELLING INGANGSDATUM / VESTIGING ERFPACHTRECHT

Het door u te ontwikkelen bouwplan moet passen binnen de kavelregels, die als bijlage bij deze aanbieding zijn opgenomen en het goedgekeurde DO.

Op > (12 maanden na uiterlijke acceptatie) stelt de gemeente vast of u beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor een bouwplan dat past binnen de kavelregels. Tevens stelt de gemeente aan de hand van uw opgave vast of voor 80% van alle te vestigen erfpachtrechten een Mede Opdrachtgever is gecontracteerd op wiens naam het erfpachtrecht zal worden gevestigd.

1. Geen omgevingsvergunning of het bouwplan past niet binnen de kavelregels

De gemeente keurt de gesloten erfpachtovereenkomst niet bestuurlijk goed als op > (12 maanden na uiterlijke acceptatie):

- A. u niet beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan of
- B. niet voor 80% van alle te vestigen erfpachtrechten een Mede Opdrachtgever is gecontracteerd op wiens naam het erfpachtrecht zal worden gevestigd of
- C. uw bouwplan niet voldoet aan de kavelregels zonder dat over de afwijking van de kavelregels schriftelijk overeenstemming is bereikt

Wij ontbinden dan de erfpachtovereenkomst. U kunt dan tegenover de gemeente geen enkele aanspraak doen gelden. Het staat de gemeente vervolgens vrij het perceel aan een derde uit te geven.

2. Wel omgevingsvergunning en het bouwplan past binnen de kavelregels

Als blijkt dat u op > (12 maanden na uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding) wel:

- A. beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan dat voldoet aan de kavelregels (dan wel dat over de afwijking van de kavelregels schriftelijk overeenstemming is bereikt) en
- B. voor 80% van alle te vestigen erfpachtrechten een Mede Opdrachtgever is gecontracteerd op wiens naam het erfpachtrecht zal worden gevestigd en
- C. uw bouwplan voldoet aan de kavelregels of indien over de afwijking van de kavelregels schriftelijk overeenstemming is bereikt,

dan zal de gemeente de gesloten erfpachtovereenkomst ter bestuurlijke goedkeuring voorleggen. Daarbij zal de gemeente ook ter bestuurlijke goedkeuring voorleggen de door u

aangeleverde en door ons goedgekeurde concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens en de per te vestigen erfpachtrecht geldende bestemmingsbepaling, erfpachtgrondwaarde, canon en eventuele afkoopsom.

- Ingangsdatum erfpachtrechten

Als administratieve ingangsdatum van de erfpachtrechten wordt de verwachte datum van bestuurlijke goedkeuring plus 6 weken genomen. De administratieve ingangsdatum van de erfpachtrechten wordt vastgesteld op de 1^e van de daarop volgende maand.

Op basis van de datum waarop deze erfpachtaanbieding is verzonden en de in deze brief genoemde termijnen geldt als geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht: >. De gemeente zal het bouwterrein op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

	Datum optieovereenkomst	Datum toets omgevingsvergunning	Datum aanbidding	Datum uiterste acceptatie	Uitgiftebesluit	Ingangsdatum erfpacht	Afronden op 1 ^e van opvolgende maand
Voorbeeld							
termijn		20,5 maanden	0,5 maand	4 weken	2 weken	6 weken	
datum	11-06-2020	25-02-2022	11-03-2022	08-04-2022	22-04-2022	03-06-2022	01-07-2022

Als de afgegeven omgevingsvergunning op deze ingangsdatum niet onherroepelijk blijkt te zijn, kan de gemeente op uw verzoek de administratieve ingangsdatum opschorten. In dat geval zal de gemeente de administratieve ingangsdatum vaststellen op de 1^e van de maand volgend op de datum, dat de omgevingsvergunning wel onherroepelijk is geworden.

Vanaf de (administratieve) ingangsdatum van de erfpachtrechten bent u verplicht de gemeente voor elk van de te vestigen erfpachtrechten de canon of afkoopsom en de BTW over de erfpachtgrondwaarde te betalen. In paragraaf "Financiële gegevens" geven wij u onder > "Betalingen erfpacht" een precieze specificatie van de te betalen bedragen. U dient deze bedragen uiterlijk bij aktepassering te voldoen. Betaalt u later dan de administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht, dan bent u over deze bedragen wettelijke rente verschuldigd. Let u er daarom op dat u, in overleg met de notaris, de aktepassering zo kort mogelijk rond de administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht laat plaatsvinden.

- Notariële vestiging erfpachtrechten

Nadat de administratieve ingangsdatum bekend is, kunnen de erfpachtakten worden gepasseerd waarbij de erfpachtrechten worden gevestigd. De notaris zal deze erfpachtrechten voor de 80% Mede Opdrachtgevers rechtstreeks op naam van de Mede Opdrachtgevers vestigen. De overige erfpachtrechten worden op naam van de Ontwikkelaar gevestigd. Als alle erfpachtrechten zijn gevestigd, levert de gemeente het te bebouwen terrein bouwrijp op aan de erfpachters en kunnen zij met de bouw beginnen.

Volgens artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 moet een in Amsterdam gevestigde notaris de akten van vestiging passeren. De gemeente wijst deze notaris na overleg met u aan. De notaris van uw voorkeur vult u in op het bericht van acceptatie.

Wij sturen het besluit tot bestuurlijke goedkeuring zo spoedig mogelijk naar deze notaris zodat die de akten van vestiging kan voorbereiden. U en de Mede Opdrachtgevers zijn verplicht mee te werken aan het eerste verzoek van de gemeente om de erfpachtrechten te vestigen.

Dat doet u en een Mede Opdrachtgever door in persoon bij de notaris te verschijnen en de akte van vestiging te ondertekenen, of door zich bij de notaris door een gevolmachtigde te laten vertegenwoordigen. Let op: u kunt niet starten met de bouw voordat de alle akten zijn gepasseerd.

- Vervroegde juridische levering:

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

- A. beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan dat voldoet aan de kavelregels (dan wel dat over de afwijking van de kavelregels schriftelijk overeenstemming is bereikt) en
- B. voor 80% van alle te vestigen erfpachtrechten een Mede Opdrachtgever is gecontracteerd op wiens naam het erfpachtrecht zal worden gevestigd en

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

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

De totale erfpachtgrondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel bedraagt € 1.227.064,00 (excl. BTW). Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

De canon bedraagt € 29.327,00 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 € 1.227.064,00.

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 Mede Opdrachtgever 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 Mede Opdrachtgever 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 Mede Opdrachtgever 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 Mede Opdrachtgever wordt geadviseerd zijn keuze zorgvuldig te maken:

- Als een Mede Opdrachtgever 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 Mede Opdrachtgever 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. Betalingswijze overige bestemmingen

Voor de bestemmingen > is op grond van het grondprijnsbeleid vooruitbetaling van de canon verplicht. De afkoopsom voor deze bestemmingen bedraagt € >,00 (zie financieel overzicht).

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

D. 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 bebouwingmogelijkheden 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.

Als u een groter vloeroppervlakte dan deze maximum vloeroppervlakte wilt realiseren en de gewenste vergroting:

- past binnen de publiekrechtelijke regelgeving (met name bestemmingsplan en bouwbesluit) èn
- binnen de kavelregels is toegestaan èn
- over de wijziging van de erfpachtovereenkomst schriftelijk overeenstemming wordt bereikt, dan worden de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom aan uw bouwplannen aangepast. De bedragen worden overigens nooit naar beneden bijgesteld.

In het geval de erfpachtrechten al zijn gevestigd, zal de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. U betaalt de kosten van deze akte. De bedragen worden overigens nooit naar beneden bijgesteld.

Geldigheid

De in deze aanbieding genoemde bedragen en canonpercentage zijn geldig tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Als op die datum de notariële akte nog niet is gepasseerd, kunnen de bedragen aan het dan geldende grondprijnspeil worden aangepast.

Dat geldt niet als het niet passeren van de akte toe te rekenen is aan de gemeente in haar privaatrechtelijke rol.

E. 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 gelijktijdig met het te nemen besluit tot uitgifte.

b. Zoals hiervoor aangegeven onder C (Betalingswijze overige bestemmingen), worden de tot sociaal maatschappelijke voorziening en de tot parkeerplaats ten behoeve van de woningen 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 canontermijn, 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.

c. Zoals hiervoor onder C aangegeven is voor de bestemming consument verzorgende dienstverlening, kantoor en/of bedrijfsruimte en parkeren ten behoeve van deze bestemmingen afkoop voor de eeuwigdurende looptijd van het/de erfpachtrecht(en) verplicht. Deze 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 Grondslagen erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom), 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.

F. Vervolgbetalingen door de Mede Opdrachtgever

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 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.

2. afkoop

Als de erfpachter bij vestiging van zijn erfpachtrecht omvattende een koopwoning kiest voor eeuwigdurende afkoop, dan moet hij aan de gemeente het verschil betalen tussen de afkoopsom en de reeds door de rechtspersoon/ Ontwikkelaar betaalde canon.

G. Verplichtingen rechtspersoon/ Ontwikkelaar

De gemeente verdeelt de totale erfpachtgrondwaarde, afkoopsom en de canon over de te vestigen erfpachtrechten. Op het moment dat de omgevingsvergunning 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 de Mede Opdrachtgevers en 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.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Kosten

Alle kosten die betrekking hebben op de vestiging van de erfpachtrechten en vestiging van de erfdienstbaarheid voor het voetpad komen voor uw rekening, waaronder de notariskosten en belastingen. Vanaf de datum dat de erfpachtrechten ingaan, betaalt u ook alle eigenaars- en gebruikerslasten en alle overige zakelijke lasten van de erfpachtrechten.

BOUWPLAATSPROTOCOL

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.

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/>.

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

- 2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
 - a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
 - b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolgning is ingesteld;
 - c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

- 3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
 - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
 - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over erfpachter zeggenschap hebben;
 - aan erfpachter vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;
- 4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
- 5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
- 7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
- 8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.
- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
 - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
 - Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
 - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
 - Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
 - ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.
- 12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.
- 13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

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

U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering 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 pe-

riode vanaf 8 juni 2013 openstelde dan wel © niet eerder een erfpachtrecht of een appartementsrecht 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.

2. 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.

3. Plankosten / schade

U en de gemeente dragen ieder hun eigen kosten. Dat geldt ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente, of als het bestuur geen besluit tot uitgifte in erfpacht neemt conform deze aanbieding.

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 een aanvullende schadeloosstelling te vorderen.

4. Bericht van acceptatie

Zodra wij het ondertekende bericht van acceptatie van u hebben ontvangen en u aan alle voorwaarden voldoet, vragen wij het gemeentebestuur om bestuurlijke goedkeuring. Daarna komt de erfpachtovereenkomst tot stand.

Met uw ondertekening van het bericht van acceptatie verklaart u ook de erfpachtaanbieding samen met het bericht van acceptatie te hebben ontvangen.

Als wij het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de hiervoor gestelde termijn hebben ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding. De gemeente bepaalt wat er vervolgens met het terrein gebeurt.

U kunt zelf geen voorwaarden toevoegen aan het bericht van acceptatie. Doet u dat wel, dan komt de erfpachtovereenkomst niet tot stand. Het staat de gemeente vervolgens vrij de kavel uit te geven aan een derde.

Heeft u nog vragen?

> is via de telefoon > of 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 kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,

Constan van Ginneken
Grond en Ontwikkeling
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Bericht van acceptatie

Terrein : IJburg
Centrumeiland
Dossiernr. : E 15030/1
Plannr. : 260.34
Project : kavel 10-10

Ondergetekende(n) ⁽²⁾

handelend voor ⁽³⁾

in zijn/haar/hun hoedanigheid van ⁽⁴⁾

op grond van ⁽⁵⁾

.....

verklaart/verklaren:

1. de erfpachtaanbieding van de gemeente Amsterdam bij brief («briefnummer_») van > ontvangen te hebben en met de inhoud daarvan akkoord te gaan;
2. dat hij er mee bekend is, dat dit bericht van acceptatie na ondertekening uiterlijk op > door de gemeente ontvangen dient te zijn als scan per e-mail naar > en zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl of per post naar de Gemeente Amsterdam, t.a.v. >, Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam.

Ondergetekende(n)verzoekt/verzoeken de erfpachtakte te ondertekenen bij⁽⁶⁾:

Naam notariskantoor

Notaris

Adres

Plaats..... Amsterdam

Dagtekening :.....

Handtekening(en) :.....

(2) naam/namen ondergetekende(n)

(3) naam rechtspersoon (indien nog in oprichting toevoegen "i.o." en toevoegen lijst afnemers)

(4) vertegenwoordigingsbevoegdheid

(5) grondslag bevoegdheid. Stuur u de volgende gegevens mee: **kopie legitimatiebewijs, uittreksel Kamer van Koophandel** (voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, ook de statuten en volmacht meesturen).

(6) naam en adres Amsterdams notariskantoor