

Bezoekadres  
Weesperplein 8  
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104  
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De heer, Mevrouw, Voorletter. Achternaam  
Straat Huisnummer  
Postcode, Woonplaats

|                |                                          |             |           |
|----------------|------------------------------------------|-------------|-----------|
| Datum          | 26-10-2020                               | Projectnaam | Kavel 5C2 |
| Ons kenmerk    | 2020-9675                                | Uw kenmerk  | n.v.t.    |
| Dossiernummer  | E 15978/1                                | Plannummer  | 28508     |
| Behandeld door | L.Notten (afdeling Erfpacht en Uitgifte) |             |           |
| mailadres      | l.notten@Amsterdam.nl                    | Telefoon    | >         |

Kopie aan

Bijlagen

- Terreinspecificatie en nadere informatie,
- tekening nummer T2000308 van 27-08-2020,
- financieel overzicht van > ,
- Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
- Nulmeting
- Uitgiftebeleid

Onderwerp

Model-aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan de Zuiderzeeweg

Geachte heer, mevrouw, Achternaam

Onder verwijzing naar de met u op [datum, ondertekening] gesloten optieovereenkomst "Kavel 5C2 Sluisbuurt", en het in dat kader op xx-xx-xxxx goedgekeurde definitieve ontwerp met betrekking tot Kavel 5C2 Sluisbuurt, bied ik u hierbij in eeuwigdurende erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer T2000308 van 27-08-2020 met lijn-, kruis-, driehoek-, arcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A> tot en met A> [nader in te vullen als de splitsingsstructuur bekend is] . 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. 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 het bouwprogramma DO>

Canon 2,39 % ..... : € >,00

Erfpachtgrondwaarde ... : € >,00 (exclusief BTW)

Geplande ingangsdatum: uiterlijk binnen 3 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 optie-overeenkomst. De bepalingen uit deze optie-overeenkomst die in deze fase van het proces nog gelden worden genoemd onder het kopje 'Project afspraken'.

### Opdrachtgever Overige Appartementsrechten / Samenwerking

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, wordt er tevens een opstalrecht gevestigd bestemd voor een transformatorruimte, dat de gemeente ten behoeve van Liander N.V. zal vestigen. Gezien de technische en juridische samenhang van alle appartementsrechten in het te realiseren appartementencomplex, dient u de voorbereiding, realisering etc. in overleg met Liander N.V. af te stemmen.

### VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen:

voorbeeldschema in excel [wordt later nader ingevuld als de splitsingsstructuur bekend is]

| hoofdsplitsing |                | units/bestemming           | erfpachtrechten<br>aantal bijzonderheden |
|----------------|----------------|----------------------------|------------------------------------------|
|                | ondersplitsing |                            |                                          |
| A 1            | A 5 t/m A      | vrije sectorwoningen       |                                          |
| A 2            | A t/m A        | huurwoningen middensegment |                                          |
| A 3            | A t/m A        | plint voorzieningen        |                                          |
| A 4            | A t/m A        | (scooter)parkeerplaatsen   |                                          |

Voor de tot gemeenschappelijk gebruik van woningen bestemde ruimten 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.

Ik verzoek u in overleg met Liander N.V., 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.

Om vóór de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) inzake de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen afronden, heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maanden voor de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) 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 erfpachtake(n) een bodemonderzoek te worden gehecht, waarin de milieu-hygiënische bodemgesteldheid van het perceel wordt vastgelegd. Omdat dit bodemonderzoek betrekking heeft op het in de splitsing in appartementsrechten te betrekken terrein (en daarmee op de gemeenschap in de splitsing en alle appartementsrechten) moet dit bodemonderzoek in de splitsingsakte worden vermeld en daaraan gehecht. Daardoor geldt het bodemonderzoek voor alle erfpachtrechten en is het niet nodig dat tevens aan alle erfpachtakten te hechten. De redactie van de bijzondere erfpachtvoorwaarden (bepaling 1. Onder A) is hierop aangepast.

**B. Opstalrecht**

Er wordt een opstalrecht bestemd voor een transformatorruimte ten behoeve van Liander N.V. gevestigd op het terrein. Het betreffende opstalrecht dient te worden vermeld in de splitsingsakte.

**C. Parkeren Sluisbuurt**

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 wonen en parkeren wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid.

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

De rechthebbende(n) tot één of meer erfpachtrechten omvattende een (onder)appartementsrechten genummerd A-> tot en met A-> bestemd tot parkeerplaats, is bij een voorgenomen vervreemding verplicht het volgende in acht te nemen:

**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) ap-

partementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementenrechten 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)appartementenrechten 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)appartementenrechten 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)appartementenrechten 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)appartementenrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken.
  - g. Indien de toegewezen Eerste Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementenrecht(en) dient aan te bieden.
2. Aanbiedingsplicht 2
- a. Indien gehandeld is conform artikel 1 en het betreffende erfpachtrecht omvattende een (onder) appartementsrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden na het aanbod als bedoeld onder artikel 1 lid f verplicht zijn (onder)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)appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c.

Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd 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)appartementsrechten 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)appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht om het aanbod in te trekken.
- f. Indien de toegewezen Tweede Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Tweede Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden.

### 3. Aanbiedingsplicht 3

- a. Indien gehandeld is conform de artikelen 1 en 2 en het erfpachtrecht omvattende een (onder) appartementsrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde dan wel Tweede Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van vier (4) maanden na het (laatste)aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f (dan wel vanaf zes (6) maanden nadat de bouw van het complex is voltooid) vrij zijn (onder)appartementsrecht(en) aan een derde te vervreemden voor dezelfde bepalingen als hij zijn (onder)appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c. Een afwijking van 5 % ten opzichte van de koopprijs vermeld in de brief als bedoeld in de artikelen 1 en 2 is toegestaan.
- b. Indien de Aanbieder gedurende de in lid a bedoelde periode van vier (4) maanden zijn (onder)appartementsrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden/bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn (onder)appartementsrecht(en) na de periode van vier (4) maanden na het (laatste) aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f wenst te vervreemden, dan dient hij zijn (onder)appartementsrecht(en) wederom conform het bepaalde in de artikelen 1 en 2 aan de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten omvattende een woning van het complex aan te bieden.

### 4. Uitsluitingen

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

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

**Erfdienstbaarheid ten behoeve van het gezamenlijk gebruik van de binnentuin**

het vestigen van een erfdienstbaarheid tot het gezamenlijk gebruik van de binnentuin (op tekeningnummer T2000308 d.d. 27-08-2020 met lijn-, en plusarcering aangegeven) door de erfpachters van Kavel 5C2 en Kavel 5C1;

**Erfdienstbaarheid ten behoeve van het gezamenlijk gebruik van het Ondergronds Afval Transportsysteem (OAT)**

het vestigen van een erfdienstbaarheid tot het gezamenlijk gebruik van het OAT systeem door de erfpachters van Kavel 5C2 en Kavel 5C1.

**Ondergronds Afval Transportsysteem (OAT)**

De gemeente Amsterdam streeft naar de aanleg van een Ondergronds Afval Transport Systeem (OAT-systeem) in de Sluisbuurt dat voorziet in het inzamelen van afval. De gemeente draagt zorg voor de aanleg van de terminal (gelegen nabij de Piet Heintunnel) en de hoofdleidingen. De in pandige aansluitingen in het gebouw dienen door de ontwikkelaar van het betreffende gebouw te worden gerealiseerd conform de daarvoor vastgelegde specificaties van de door de gemeente geselecteerde OAT-aannemer. Een en ander hierna nader uitgewerkt in de bijzondere bepalingen.

De appartementsgerechtigde(n) is (zijn) zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor de in pandige aansluiting. Naast de wettelijke aansprakelijkheden wordt de verhouding tussen de appartementsgerechtigde(n) en de OAT-aannemer bepaald door de aansluitovereenkomst die tussen deze partijen wordt gesloten waar de gemeente geen partij bij is.

**Warmteplan Sluisbuurt**

De erfpachter dient voor eigen rekening en risico afspraken te maken met Westpoort Warmte B.V. over aansluiting op het distributienetwerk voor warmte. De erfpachter heeft jegens de gemeente geen recht op (schade)vergoeding hoe genaamd en in welke vorm dan ook noch enige andere aanspraak, indien een aansluiting op het geplande distributienetwerk voor warmte zoals bedoeld in het Warmteplan, niet of niet tijdig mogelijk blijkt.

**WKO distributienetwerk**

Indien het distributienetwerk van Westpoort Warmte tevens zal worden gevoed door een of meerdere collectieve warmte en koudebron(nen), dient erfpachter medewerking te verlenen aan de aanleg van de warmte en koudebronnen, de bijbehorende leidinginfrastructuur, technische installaties, warmtepomp en alle overige voorzieningen en toebehoren (hierna te noemen WKO voorzieningen)- voor zover gelegen op het betreffende erfpachtperceel (het terrein) of in het gebouw (appartementencomplex) – en deze WKO voorzieningen te gedogen en op eerste aanwijzing van de gemeente medewerking te verlenen aan de hiervoor te vestigen zakelijke rechten, zoals te vestigen opstalrechten en bijbehorende erfdienstbaarheden.

Indien er door Westpoort Warmte een WKO-distributienet wordt gerealiseerd, zullen de gegevens hieromtrent zoals de inpassing op het erfpachtperceel (het terrein) van het te realiseren WKO-distributienet met bijbehorende locatie, tracé etc. en inpassing van bijbehorende technische installaties en toebehoren in het gebouw (appartementencomplex) met bijbehorende specificaties door de Gemeente worden aangeleverd.

## **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 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2016 en overige informatie downloaden via onze website: [www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/](http://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**

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 milieuhygiënische 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 milieuhygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;
  - B. deze zaak belast is met een recht van opstal ten behoeve van een transformatorruimte
    - In dit kader verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
    - de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; ende samenhang tussen dit opstalrecht en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;

- C. deze zaak voor het overige vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
  - D. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartements-eigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
  - E. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
- 2a. De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:
- A. > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meer-gezinskoopwoning c.a. in de vrije sector van in totaal > m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GO);
  - B. een erfpachtrecht omvat > appartementsrechten van in totaal > m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GO) en is onverminderd het in lid d. gestelde bestemd tot \*\* meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector;
  - C. één erfpachtrecht omvat > appartementsrechten van in totaal > m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GO) en is onverminderd het in lid 2d en verder gestelde bestemd tot > meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector;
  - D. erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot voorzieningen [nader in te vullen na goedkeuring DO];
  - E. erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot (scooter)parkeerplaats.
  - F. fiets- en scooterparkeren (bij niet-wonen); zo nodig per erfpachtrecht op te nemen> erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot > bestemming van in totaal > m<sup>2</sup> bvo en/of aantal p.p.;
- 2b. De erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken.
- 2c. Het is niet toegestaan de onder 2a.A, genoemde meergezinskoopwoningen te verhuren. Dit is slechts mogelijk, na daartoe vooraf verkregen toestemming van de gemeente in de volgende gevallen:
- A. verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;
  - B. verhuur van de woning eens in de 5 jaar gedurende een beperkte periode van minimaal drie maanden en maximaal twee jaar, bij aantoonbaar verblijf van de erfpachter in het buitenland;
  - C. verhuur van de woning voor een totale huurprijs die niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt, waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting een parkeerplaats af te nemen. Deze maximale huurprijs bedraagt bij de vestiging van het erfpachtrecht € 1.027,37 (prijspeil januari 2020) per maand en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Hierop kan een uitzondering gemaakt worden als op het moment dat de toestemming gevraagd wordt, het vigerend beleid voor middeldure huurwoningen in Amsterdam gunstiger is voor de erfpachter.
  - D. Gevallen waarin het verbod tot verhuur – mede gezien het doel en strekking daarvan – tot naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare gevolgen zou leiden. Indien de erfpachter de woning verhuurt zonder toestemming van de gemeente, verbeurt de erfpachter, na in gebreke te zijn gesteld overeenkomstig artikel 6:82 BW, een onmiddellijk opeisbare boete conform het gestelde in artikel 18 Algemene Bepalingen 2016. Dit

laat onverlet de bevoegdheid van de erfverpachter om in rechte (tevens) nakoming te vorderen.

- E. Het aanvragen van de toestemming geschiedt bij de gemeente. De erfpachter dient bij het verzoek om toestemming de bewijsmiddelen te overleggen die de gemeente redelijkerwijs nodig acht voor een goede beoordeling van de aanvraag. De toestemming zal worden ingetrokken indien wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden van de verleende toestemming. Onderhuur is in geen enkel geval toegestaan.:

2d. In afwijking van het onder 2b. bepaalde is de erfpachter verplicht<sup>1)</sup>

- A gedurende tenminste 15 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid 2a.sub B bedoelde koopwoningen als vrije sector huurwoning te gebruiken;
- B gedurende tenminste 27 jaar 1 na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder 2a. sub C. bedoelde koopwoningen als middeldure huurwoning te gebruiken, onder middeldure huurwoningen wordt ten deze verstaan woningen met een woning-grootte van tenminste 42 m<sup>2</sup> GO en een kale aanvangsmaandhuur van € 737,14 (danwel de ten tijde van verhuring geldende liberalisatiegrens) tot € 1.027,37 (prijsspeil: januari 2020, eerste indexering van de maximale aanvangshuurprijs vindt plaats op 1 januari 2021 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.

- 2 e. Ten aanzien van de in 2a sub C en 2d. sub B bedoelde woningen (middeldure huurwoningen 25 jaar) 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:

$$\text{Huur}_{\text{na verhoging}} = \text{huur}_{\text{voor verhoging}} \times (1,01^*) \frac{\text{CPI}_{1 \text{ jaar vóór huurverhoging}}}{\text{CPI}_{2 \text{ jaar vóór huurverhoging}}$$

Hierin is:

Huur<sub>na verhoging</sub> ..... : De maximaal toegestane huur ná huurverhoging

Huur<sub>voor verhoging</sub> ..... : De geldende huur in het jaar vóór huurverhoging

CPI<sub>1 jaar vóór verhoging</sub> ... : 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;

- 
- 1) uitgangspunt van de op te nemen termijn is de verplichte exploitatieperiode vanaf de eerste ingebruikneming na oplevering. Vanuit het erfpachtrecht is deze datum niet per woning vastgelegd. Daarom de verplichte exploitatieperiode vaststellen de ingangsdatum van het erfpachtrecht te verhogen met de in de bijzondere bepalingen opgenomen bouwtermijn en de minimale feitelijke exploitatieduur als huurwoning na eerste ingebruikneming. Bijvoorbeeld middeldure huurwoning: als 1 januari 2018 de ingangsdatum van het erfpachtrecht is, de bouwtijd is 2 jaar en de minimale feitelijke exploitatie als huurwoning 25 jaar, dan is de exploitatietermijn 27 jaar (af te ronden op hele jaren).

CPI <sub>2 jaar vóór verhoging</sub> .. : het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft

- 2f. Een nieuwe verhuring van woningen als bedoeld in artikel 2d onder A (middeldure huurwoningen 25 jaar) heeft geen invloed op de in artikel 2e omschreven huurstelling. Daarbij geldt dat een nieuwe verhuring (huurovereenkomst met een nieuwe huurder) vanaf het 21e jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht niet gebonden is aan de financiële kaders als geschetst in artikel 2d en 2e.
- 2g. Ten aanzien van de in 2d onder A (middeldure huur) en B (vrije sector huur) bedoelde woningen 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 2d A (middeldure huur) en B (vrije sector huur) 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.
- 2h. 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 boete-oplegging laat de aan de gemeente toekomende bevoegdheden krachtens de wet onverlet evenals de in algemene en bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden van de gemeente.
- 2i. Als de erfpachter na ommekomst van tenminste de in 2d (15 en 27 jaar) bedoelde termijn het gebruik als huurwoning wil staken, dan dient hij de aan afdeling Erfpacht & Uitgifte van Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam:
- schriftelijk melding te maken van de voorgenomen wijziging van het gebruik,
  - te verzoeken het erfpachtrecht te splitsen in zoveel erfpachtrechten als het ongesplitste erfpachtrecht appartementsrechten omvat
  - 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.
- 2j. voorts dient de erfpachter bij verhuur van een woning gegadigden te wijzen op het door de gemeente ter plaatse gevoerde parkeerbeleid ten aanzien van de Sluisbuurt, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorgenomen verkoop/verhuur; deze verplichting geldt tevens bij verkoop van een erfpachtrecht woning na afloop van de onder lid 2c genoemde termijnen van 15/27 jaar vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- op grond van het bij uitgifte geldende parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt; de verkrijger van een erfpacht omvattende een parkeerplaats wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid (bij vestiging erfpachtrecht >);
- 3a. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot de gemeenschappelijke delen van de appartementensplitsing zijn bestemd tot (binnen)tuin, op tekeningnummer T2000308 d.d. 27-08-2020 en dienen door en voor rekening van de erfpachter overeenkomstig deze bestemming en te worden gebruikt en ingericht, onderhouden en in stand te worden gehouden volgens het door de Gemeente goedgekeurde beheerplan;

- 3b. de erfpachters van kavel 5C2 zijn verplicht medewerking te verlenen om ten laste van kavel 5C2 (gedeeltelijk) en ten behoeve van Kavel 5C1 (gedeeltelijk) aan het vestigen van een erf-dienstbaarheid tot het gezamenlijk gebruik van de binnentuin (op tekeningnummer T2000308 d.d. 27-08-2020 met lijn-, en plusarcering aangegeven) door de erfpachters van Kavel 5C2 en kavel 5C1;
- 3c. in afwijking van artikel 4, sub B van de Algemene Bepalingen 2016 dient de erfpachter het perceelgedeelte van de binnentuin dat aansluit op de binnentuin van Kavel 5C1 niet af te scheiden en afgescheiden te houden van Kavel 5C1;
- [3d. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;]
- 3e. de op tekening nummer T2000308, d.d. 27-08-2020 met kruisarcering dient als margestrook te worden ingericht en gebruikt; de margestrook mag niet worden bebouwd en dient te worden ingericht met minimaal 50 % van het oppervlak met beplanting;
- 3f. de erfpachter vrijwaart de gemeente tegen alle aanspraken op schadevergoeding, die derden, gebruikers van de margestrook, jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van de margestrook waaronder begrepen het dak van de onderliggende bouwdelen, de waterdichte afdekking daarvan meegerekend;
- 3g. de erfpachter is verplicht om in het gebouw een inpandige fietsenstalling [nader in te vullen op basis van het goedgekeurde DO/aantal plekken] te realiseren, te houden en als zodanig te gebruiken;
- 4a. de erfpachter is verplicht met de realisering van het appartementencomplex 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 tezamen met 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 terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 24 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- 4d. de erfpachter mag van het gestelde onder de leden a, b en c slechts afwijken na voorafgaande schriftelijke vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, die is bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2016;
- 5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grondeigendom 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 de gemeente een omgevingsvergunning heeft afgegeven en welk bouwplan in de splitsingsakte en /tekeningen is vastgelegd ;
- 7a. de erfpachter is verplicht om een inpandige ruimte met een minimale afmeting van [hxbxd in te vullen na goedkeuring DO] op de [begane grond] te realiseren en in stand te houden ten behoeve van de:
  - inworp van afval in het ter plaatse aanwezig Ondergronds Afval Transport systeem (OAT); en

- plaatsing en gebruik van containers ten behoeve van de inzameling door of vanwege de gemeente Amsterdam van afvalfracties die niet in de OAT mogen worden geworpen, hierna te noemen de "OAT-ruimte".
- 7b. de erfpachter is verplicht om een (technische) ruimte met een minimale afmeting van [hxbxd *in te vullen na goedkeuring DO*] in de [kelder] te realiseren en in stand te houden ten behoeve van technische voorzieningen voor de OAT.
- 8a. de erfpachter is verplicht te gedogen dat de gemeente, of door haar aan te wijzen derden, te allen tijde toegang heeft tot de OAT-ruimte om:
  - alle naar het oordeel van de gemeente noodzakelijke containers ten behoeve van afvalinzameling te plaatsen en te legen; en
  - (digitale) instructie-/informatieborden inzake afval(scheiding) aan te brengen; en
  - onderhoud en inspectie uit te voeren van de delen van het OAT-systeem die in eigendom en beheer zijn bij de gemeente;
- 8b. In verband met de hiervoor bedoelde afvalinzameling door middel van rolcontainers is de erfpachter verplicht de OAT-ruimte te voorzien van een toegangsdeur in de buitengevel met een vrije doorgang van ten minste 1,2 meter breed. De erfpachter is tevens verplicht ten behoeve van de afvalinzameling door middel van rolcontainers vanaf deze toegangsdeur tot aan de openbare weg een gelijkvloers en verhard pad te realiseren en in stand te houden van minimaal 1,2 meter breed;
- 9a. de erfpachter is met betrekking tot het OAT-systeem slechts gerechtigd tot de op zijn perceel aanwezige in pandige installaties zoals op de tekening zakenrechtelijke demarcatie d.d. 16-5-2019 schetsmatig *rechts* van de rode stippellijn weergegeven (hierna gezamenlijk te noemen: In pandige Aansluiting). De op tekening zakenrechtelijke demarcatie d.d. 16-5-2019 schetsmatig *links* van de rode stippellijn aangegeven systeemonderdelen (hierna te gezamenlijk te noemen: Gemeentelijke Eigendom) blijven volle eigendom van de gemeente Amsterdam.
- 9b. artikel 13 van de AB2016 is onverkort van toepassing op het gemeentelijke eigendom.
- 10. De erfpachter is verplicht over en weer een erfdienstbaarheid te vestigen ten laste en ten behoeve van een door de gemeente aan te wijzen (erfpacht)perceel waardoor gewaarborgd wordt dat de bewoners/ gebruikers van beide percelen in geval van storingen en/of onderhoud van het OAT-systeem in hun gebouw toegang hebben tot de OAT-ruimte in het andere gebouw. Voor deze erfdienstbaarheid wordt over en weer geen retributie of anderszins enige vergoeding in rekening gebracht.
- 11a. De erfpachter is verplicht erfdienstbaarheden te vestigen ten behoeve van het perceel 5C1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K, nummer 11003 ged. ("heersend erf") en ten laste van het perceel 5C2 ("dienend erf") waardoor gewaarborgd wordt dat de bewoners/ gebruikers van het heersend erf toegang hebben tot de OAT-ruimte.
- 11b. De erfpachter is slechts gerechtigd aan de rechthebbende van het heersende erf een jaarlijkse retributie te vragen in verband met voornoemde erfdienstbaarheid waarvan de hoogte uitsluitend mag worden vastgesteld op grond van de navolgende kostenposten:
  - a. 1/25<sup>e</sup> gedeelte van de werkelijke kosten bouwkundige afwerking OAT Inzamelpunt
  - b. 1/25<sup>e</sup> gedeelte van de werkelijke kosten installatietechnische inrichting OAT Inzamelpunt
  - c. 1/25<sup>e</sup> gedeelte van de werkelijke kosten realisatie/wijziging/vervanging OAT Binneninstallatie
  - d. werkelijke jaarlijkse kosten instandhouding OAT Binneninstallatie
  - e. werkelijke jaarlijkse kosten energieverbruik OAT Binneninstallatie

- f. werkelijke jaarlijkse kosten schoonmaak OAT Inletruimte
- 11.c De hoogte van de jaarlijks verschuldigde retributie wordt jaarlijks vastgesteld door de som van de onder a. tot en met f. bedoelde kosten te vermenigvuldigen met het quotiënt van het aantal woningen dat is gerealiseerd op het heersend erf en de som van het aantal woningen dat is gerealiseerd op het heersend en dienend erf. Indien op het heersend en/of dienend erf tevens niet-woonfuncties (hierna: voorzieningen) zijn gerealiseerd wordt bij de berekening zoals bedoeld in de vorige zin iedere ..m2 b.v.o. gerealiseerde voorzieningen gerekend als 1 woning.  
Het dienend erf (rechthebbende op de retributie) dient voorafgaand aan de vaststelling inzichtelijk te maken wat de kosten als bedoeld onder a t/m f zijn.
- 12a. Indien het distributienetwerk van Westpoort Warmte tevens zal worden gevoed door een of meerdere collectieve warmte en koudebron(nen), dient erfpachter medewerking te verlenen aan de aanleg van de warmte en koudebronnen, de bijbehorende leidinginfrastructuur, technische installaties, warmtepomp en alle overige voorzieningen en toebehoren (hierna te noemen WKO voorzieningen)- voor zover gelegen op het betreffende erfpachtperceel (terrein) of in het gebouw (appartementencomplex) – en deze WKO voorzieningen te gedogen en op eerste aanwijzing van de gemeente medewerking te verlenen aan de hiervoor te vestigen zakelijke rechten, zoals te vestigen opstalrechten en bijbehorende erfdienstbaarheden.

De gemeente streeft naar de aanleg van een Ondergronds Afval Transport Systeem (OAT-systeem) in de Sluisbuurt dat voorziet in het inzamelen van afval. De gemeente is gerechtigd voorafgaand aan het passeren van de splitsingsakte/ vestiging van het erfpachtrecht de (bijzondere) bepalingen met betrekking tot het OAT-systeem aan te passen indien dit naar haar oordeel nodig blijkt te zijn.

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

#### **AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX**

U dient het terrein, dat u tezamen met Liander N.V., de opdrachtgever voor het opstalrecht, 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 functioneel bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op de peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de programmatische en stedenbouwkundige kaders van het door u te ontwikkelen bouwplan. De peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte is niet dieper dan - 1,8 m N.A.P..

#### **VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT**

De ingangsdatum van het erfpachtrecht en het opstalrecht wordt bepaald op de 1<sup>e</sup> of 16<sup>e</sup> van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u tezamen met Liander N.V. 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 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 vindt, 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;
- 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**

### *Wonen*

| Bestemming                             | Erfpachtgrondprijs                                 |                            | Per                |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|
|                                        | Tot 7 lagen (max. 20 m)                            | Toren 16 lagen (max. 45 m) |                    |
| Vrije sector koop                      | € 1.918                                            | € 1.713                    | m <sup>2</sup> go  |
| Vrije sector huur                      | € 1.874                                            | € 1.667                    | m <sup>2</sup> go  |
| Middeldure huur > 40 m <sup>2</sup> GO | € 1.741                                            | € 1.529                    | m <sup>2</sup> go  |
| Middeldure huur > 70 m <sup>2</sup> GO | € 1.207                                            | € 965                      | m <sup>2</sup> go  |
| Parkeerplaats inpandig -1              | minimale grondwaarde*                              |                            | plek               |
| Scooterparkeren                        | minimale grondwaarde parkeren* / 25 m <sup>2</sup> |                            | m <sup>2</sup> bvo |

*\*Minimale grondwaarde parkeren, prijspeil 2020 = € 1.914 per plaats*

Toelichting bij de tabel Erfpachtgrondprijzen Wonen: De erfpachtgrondprijzen voor de toren tot 7 lagen zijn ook van toepassing op de woningen die zich direct onder de toren bevinden (in de wijder uitlopende lagere (basis)bouwlagen (niet-toren, tot 7 lagen, max. 20m). De erfpachtgrondprijzen voor de laagbouw (niet-toren, tot 7 lagen, max. 20m) gelden voor de woningen in de (basis)bouwlagen op de plaatsen waarboven geen toren(s) gepositioneerd zijn/is.

### *Niet-wonen*

| Bestemming                | Erfpachtgrondprijs                                | Per                |
|---------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|
| Commerciële plint         | € 866                                             | m <sup>2</sup> bvo |
| Parkeerplaats inpandig -1 | minimale grondwaarde*                             | plek               |
| Fiets-/scooterparkeren    | minimale grondwaarde parkeren / 25 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> bvo |

*\*Minimale grondwaarde parkeren, prijspeil 2020 = € 1.914 per plaats*

De grondprijzen zijn op basis van eeuwigdurend erfpacht, prijspeil juni 2020 exclusief BTW en worden geïndexeerd op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), e.e.a. conform de regeling zoals opgenomen in de model erfpacht-aanbieding.

De grondprijzen worden daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer van de kalendermaand liggende zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin erfpachtuitgifte plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zo veel mogelijk daaraan aangepast vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

## A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

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

De canon bedraagt € >,00 en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 2,39. De gemeente past de canon jaarlijks op 1 januari aan de inflatie aan. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan. De jaarlijkse aanpassing aan de inflatie is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016.

De erfpachter kan de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). De totale afkoopsom bedraagt ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht € >,00. Hierbij moet het gestelde onder B en C in acht genomen worden.

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

## B. Projectontwikkelaarsregeling koopwoningen

De uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten met de bestemming koopwoningen zonder verhuurverplichting inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen zal aan u plaatsvinden op basis van een canon. De eindgebruiker/ bewoner (degene aan wie u een erfpachtrecht op een appartementsrecht overdraagt) heeft vervolgens bij de aktepassering, waarbij hij dat erfpachtrecht verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor afkoop tegen het bedrag van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte onder gedeeltelijke verrekening van de door de projectontwikkelaar betaalde canon.

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

De mogelijkheid om na de ingangsdatum per erfpachtrecht een keuze te kunnen maken voor afkoop van de canon, staat bekend als de "projectontwikkelaarsregeling". De looptijd van de projectontwikkelaarsregeling is afhankelijk van:

- a. De ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) van de projectontwikkelaar.  
Als het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan, of tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingegaan:
  - 1° tussen 1 januari en 16 juni van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het eerste opvolgende kalenderjaar.
  - 2° tussen 1 juli en 16 december van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het tweede opvolgende kalenderjaar.
- b. De in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtijd voor het complex waarvan het/de erfpachtrecht(en) deel uitmaakt/uitmaken.  
De hiervoor bepaalde looptijden kunnen worden verlengd met:
  - 1° 1 jaar als de bouwtijd langer is dan 24 maanden maar korter dan 36 maanden of
  - 2° 2 jaar als de bouwtijd langer is dan 36 maanden.

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

- voor de periode van > tot en met 31 december >,

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

### C. Betalingswijze overige bestemmingen

Voor de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is: commerciële voorzieningen in de plint en de parkeervoorziening is op grond van het grondprijsbeleid vooruitbetaling van de canon verplicht. De afkoopsom voor deze bestemmingen bedraagt € >,00 (zie financieel overzicht).

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

### D. Betalingen erfpacht

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

#### 1. Canon / afkoopsom

(a) voor de koopwoningen c.a. (projectontwikkelaarsregeling):

omdat de eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, bent u:

1. op de ingangsdatum van de erfpachtrechten de canon over de niet verlengde looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd;
2. op 1 januari van het opvolgende jaar de voor inflatie gecorrigeerde canon over het jaar van verlenging ;

(b) op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) de afkoopsom verschuldigd voor de commerciële ruimte en de bijbehorende parkeervoorziening en

(c) op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) voor de overige bestemmingen afhankelijk van uw keuze:

1. de canon verschuldigd over de periode van de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) tot en met:
  - 31 december van het kalenderjaar waarin het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan, als de ingangsdatum ligt vóór 1 oktober van dat kalenderjaar, of
  - 31 december van het opvolgende kalenderjaar, als de ingangsdatum ligt tussen 1 oktober en 31 december van het kalenderjaar, waarin het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan,
2. of de afkoopsom verschuldigd:

#### 1. 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%).

#### 2. Verrekening Waarborgsom

Op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) zal de gemeente de ontvangen waarborgsom (zie paragraaf Waarborgsom) in mindering brengen op de verschuldigde canon(s)/afkoopsom en de BTW.

Het saldo van ① de canon(s)/afkoopsom, ② de BTW, ③ de te verrekenen waarborgsom en 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 in-

gangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) als passering van de (eerste) akte van vestiging dan nog niet heeft plaatsgevonden.

3. 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 uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

4. Onroerend Zaak belasting (OZB)

Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum daarvan door u verschuldigd. U dient de belasting en andere lasten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum te voldoen.

5. 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.

**B. Vervolgbetalingen erfpacht**

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

1. canon:

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

2. afkoop bij projectontwikkelaarsregeling:

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

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

In formule:

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

Hierin is:

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

Erfpachtgrw : de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde bij uitgifte

Dagen<sub>rest</sub>..... : het aantal kalenderdagen dat ten tijde van afkoop nog resteert van de canontermijn waarover de ontwikkelaar de canon heeft voldaan

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

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

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

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

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

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

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

### C. Verplichtingen projectontwikkelaar

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

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

- het gebruiksoppervlak (m<sup>2</sup> go) per woning(en) en
- het bruto vloeroppervlak (m<sup>2</sup> bvo) van de overige bestemmingen.

U dient de eindgebruikers en de notaris juist en volledig te informeren over de desbetreffende erfpachtrechten, de financiële- en overige condities, zoals in deze erfpachtaanbieding opgenomen. In verband met voorgaande verplichtingen ten opzichte van de eindgebruikers en de

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

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

#### **D. Versturen gegevens na aktepassering**

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

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

#### **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.

### **WAARBORG SOM**

Onderdeel van deze aanbieding is een bericht van acceptatie. Nadat ik dit bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van u retour heb ontvangen, ontvangt u een nota voor de waarborgsom. De waarborgsom is gelijk aan twee maal de canon. De waarborgsom strekt tot zekerheid van nakoming van deze erfpachtovereenkomst en tot reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en).

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen de op de factuur vermelde termijn. Bij eventueel latere betaling bent u wettelijke rente verschuldigd. De gemeente brengt de waarborgsom in mindering op het terzake van de uitgifte verschuldigde. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Als het/de erfpachtrecht(en) buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid niet gevestigd word(t)(en) en de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbindt, dan zal de waarborgsom aan de gemeente toekomen. De gemeente kan de waarborgsom echter geheel of gedeeltelijk teruggeven, als daartoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding bestaat.

### **START BOUW**

Ik verzoek u uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden de dan bekende exacte datum door te geven.

### **ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN**

Alle voor deze uitgifte in erfpacht te maken kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht en belastingen) komen voor uw rekening. Vanaf de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) of, als 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**

\*\* Eventueel nog aan te vullen bepalingen\*\*

## **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 strafvervolgning 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 strafvervolging 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 op-

- dracht 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 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.
- 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)**

U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering van een erfpachtrecht, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding over te dragen aan een eindgebruiker. U dient in de met de eindgebruiker te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst 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 een eindgebruiker betreft zowel:

- a. het recht op vestiging van een erfpachtrecht dat voortvloeit uit de tussen u en de gemeente gesloten erfpachtovereenkomst (ABC-levering) als
- 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 een model van de koop-/aannemingsovereenkomst ter kennisname te zenden ter attentie van de contactpersoon die in het briefhoofd is genoemd.

### **2. Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst.**

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

### **3. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering**

Als de erfpachter niet voldoet aan de onder de bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 23 van de Al-

gemene Bepalingen 2016 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het/de erfpacht-recht(en) niet is/zijn gevestigd:

- a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
- b. zolang van de onder 3a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondprijnsbeleid 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 >

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

Dit bericht van acceptatie geldt voor rechtspersonen en niet voor natuurlijke personen. Zo nodig vervangen door een ander model bericht van acceptatie.

**Bericht van Acceptatie**

Terrein : Kavel 5C2  
Dossiernr. : E 15978/1  
Plannr. : 28508  
Project : Kavel 5C2

Ondergetekende(n) <sup>(2)</sup> .....  
handelend voor <sup>(3)</sup> .....  
in zijn/haar/hun hoedanigheid van <sup>(4)</sup> .....  
op grond van <sup>(5)</sup> .....  
verklaart/verklaren:

- zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.
- voor wat betreft het tot woningen bestemde erfpachtrecht van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken <sup>(6)</sup>
  - ☐ Indexcanon
  - ☐ Afkoop looptijd erfpacht
- voor wat betreft grootschalige plintvoorziening en parkeergarage bestemde erfpachtrechten van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken ([6])
  - ☐ 2 jaar indexcanon en met de verplichting om 2 jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht de canon eeuwigdurend af te kopen (uiterlijk 31 augustus 2022) of zoveel eerder indien u uw erfpachtrecht(en) geheel of gedeeltelijk overdraagt aan de belegger of zelf in gebruik neemt
- de waarborgsom binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota te voldoen door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN NL96 INGB 0004 5000 62 van de gemeente Amsterdam.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de akte van vestiging te belasten: <sup>(7)</sup>  
notariskantoor .....  
notaris .....  
adres notaris .....  
..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder: <sup>(8)</sup>

Belastingeenheid .....

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

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

(4) vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n)

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

(6) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt

[6]) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt

(7) naam en adres Amsterdams notariskantoor

(8) naam en postadres belastingeenheid

adres belastingeenheid .....  
.....

Plaats, .....  
Dagtekening, .....

Handtekening(en) .....