

Bijlage erfpachtrecht E 15990/x erfpachtaanbieding  
uitgifte van > eengezinsmarktkoopwoningen Blok 2 Vreeswijkpad  
d.d. 2020 (briefnr.2020-9569)

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2016, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1. het perceel dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat het perceel bij aanvang van de erfpacht:
  - A. 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;
  - B. in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen; ter uitvoering van artikel lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieu hygiënische gesteldheid van het terrein ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de akte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;
  - C. *Indien van toepassing*: dit perceel belast is met een voortdurend recht van opstal bestemd voor een traforuimte, technische ruimte van energie of nutsvoorziening of warmteoverdrachtstation of WKO;  
in dit kader:
    - 1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
      - a. de voorwaarden die op dit/deze opstalrechten van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; en
      - b. de samenhang tussen dit/deze >opstalrechten en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;
2. indien van toepassing bij opstalrecht: 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 erf dienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;
  - 2a. het perceel is bestemd tot > erfpachtrechten, elk omvattende één > eengezinskoopwoning c.a. in de vrije sector van in totaal > m2 gbo;
  - 2b. de erfpachter is verplicht het perceel overeenkomstig de onder a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;
  - 2c. Het is niet toegestaan de onder a. genoemde koopwoningen 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 € > per maand en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie 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.

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.

3. de onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
4.
  - 4a. de erfpachter is verplicht met de bebouwing van het perceel op basis van het op > door de gemeente geaccordeerde definitief ontwerp aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
  - 4b. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het perceel 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 bebouwing van het perceel en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen > maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;
  - 4d. van de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, die is bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2016;
5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;
6. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;

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.

## FINANCIËLE GEGEVENS

|   |                                |                          |
|---|--------------------------------|--------------------------|
| Wonen Bestemming<br>Koop / middeldure koop<br>(Eengezinswoning) | Erfpachtgrondwaarde<br>€ 1.103 | Per<br>m <sup>2</sup> GO |
| Parkeren voor wonen   | € 1.914                        | Per pp                   |

### **Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom**

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

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

De erfpachter kan de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). Hierbij moet het gestelde onder A (Projectontwikkelaarsregeling koopwoningen) en B (betalingswijze overige bestemmingen) 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.