

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

MODELAAANBIEDING

>naam contractpartij optieovereenkomst
t.a.v. > Voorletter. Achternaam
> Straat Huisnummer
> Postcode, Woonplaats

Datum	1 maart 2021	Projectnaam	Joan Muyskensweg 19, (Koffiefabriek)
Ons kenmerk	**		
Dossiernummer	E 15983/1	Plannummer	57920
Behandeld door	Mw. mr. J (Jennyfer) Obispo (afdeling Erfpacht en Uitgifte)		
Bijlagen	• Terreinspecificatie en nadere informatie • Tekening nummer T2000321 van 24 november 2020, • Financieel overzicht van (in te vullen na DO) **>, • Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam • Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016 • Nader bodem- en asbestonderzoek Joan Muyskensweg 19 ('De Koffiefabriek') in Amsterdam met nr 431600 van 10 april 2018 • Palenplan gesloopte oude bebouwing		
Onderwerp	Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan de Joan Muyskensweg 19, (Koffiefabriek)		

Geachte Voorletter, Achternaam

Dit is een model erfpachtaanbieding

De definitieve erfpachtaanbieding zal op onderdelen afwijken van dit model. Eén en ander hangt samen met het definitieve bouwprogramma dat wordt gerealiseerd. Deze model-erfpachtaanbieding is opgesteld op basis van de geldende voorwaarden/kaders, die de gemeente op ** 2021 heeft gepubliceerd op Tendered. Indien bij het besluit tot gunning blijkt dat een toegelaten instelling het sociale woonprogramma zal realiseren, dan wordt voor dat gedeelte van de ontwikkeling (betreffende de sociale huurwoningen) een andere erfpachtaanbieding op basis van AB1998 opgesteld.

Deze model erfpachtaanbieding wordt na goedgekeurde DO nog uitgewerkt met:

1. gegevens bouwprogramma;
2. bedragen en grondwaarde.
3. splitsingsstructuur.

Dit is de reden waarom de erfpachtaanbidding, voor nu, als model erfpachtaanbidding wordt aangeduid. Onder verwijzing naar de met u op [datum nader in te vullen] gesloten optieovereenkomst en het in dat kader op xx-xx-xxxx goedgekeurde definitieve ontwerp met betrekking tot Kavel Koffiefabriek gelegen aan de Joan Muyskensweg 19 bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer T2000321 van 24 november 2020 met lijnarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A-1 tot en met A[**] [in te vullen na DO]. 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 5.1 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, indien het een commerciële bestemming betreft dient deze canon verplicht te worden afgekocht. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden ... : Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemming : [In te vullen na DO],

..... maximaal bouwprogramma van in totaal 6.700 m² bvo,

waarvan: **woonprogramma**

..... minimaal 68 en maximaal 70 woningen

..... van in totaal minimaal 5.500 en maximaal 5.800 m² bvo,

..... waarvan 40% sociale huur-, 40% middeldure huur- en

..... 20% vrije sector huurwoningen

..... **niet woonprogramma**

..... commerciële bestemmingen in de plint [invullen na DO] van totaal minimaal 800 m² bvo en maximaal 900 m² bvo, in eenheden van maximaal 300 m² bvo,

..... **parkeren**

..... maximaal 1.487 m² bvo verdiept parkeren.]

Erfpachtgrondwaarde woonprogramma

Per

Meergezins vrije sector koopwoningen met verhuurverplichting > 40 m² gbo € 2.270,- m² go

Middeldure huurwoningen > 40 m² gbo € 1.767,- m² go

Middeldure huurwoningen > 70 m² gbo € 836,- m² go

Sociaal particulier huurwoningen > 40 m² gbo € 967,- m² go

Erfpachtgrondwaarde niet-woonprogramma:

Per

Bedrijfsruimte in de plint (max. 30% kantoor) € 384,- m² bvo

Detailhandel, Horeca, Commerciële dienstverlening in de plint: € 834,- m² bvo

sociaal maatschappelijke bestemming: minimale prijs prijspeil aanbiedingsdatum per m² bvo

Parkeren; minimale prijs prijspeil aanbiedingsdatum per plek

Canon..... : €	** ,00
Erfpachtgrondwaarde ... : €	** ,00 (exclusief BTW)
afkoopsom : €	** ,00
afkoopsom commerciële bestemmingen : €	** ,00

Geplande ingangsdatum: n.t.b (te bepalen bij ondertekening optie-overeenkomst).

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbidding, 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 aanbidding 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, omvat het te realiseren appartementencomplex tevens appartementsrechten bestemd voor [in te vullen na DO in geval van opstalrecht], die de gemeente aan **uit zal geven. 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.

OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING[ALLEEN VAN TOEPASSING INDIEN TOEGELATEN INSTELLING SOCIALE WONINGEN AFNEEMT]

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, omvat het te realiseren appartementencomplex tevens 1 erfpachtrecht omvattende appartementsrechten bestemd voor sociale huur [in te vullen na gunning], die de gemeente aan ** [in te vullen na gunning] uit zal geven. 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.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen:

Dit model zal ten behoeve van de definitieve erfpachtaanbidding nader worden uitgewerkt na vaststelling van het DO. De structuur met eventuele ① (hoofd- en onder)appartementsrechten doornummeren om deze in aanbidding te kunnen benoemen met ② de uit die appartementsrechten te vormen erfpachtrechten aansluitend op bijzondere bepaling 2.

Deze paragraaf moet afhankelijk van de situatie worden in-/aangevuld:

1. Als op de ondergrond (gemeenschap) lasten, rechten of verplichtingen moeten rusten, die op alle appartementsrechten betrekking hebben en daartoe in de splitsingsakte worden vermeld. Aanvullend op dit model kan dat bijvoorbeeld gelden bij voorafgaande aan de splitsing op de ondergrond te vestigen:
 - ① opstalrechten,
 - ② erfdienstbaarheden (denk daarbij ook aan overbouwingen) en/of

③ kwalitatieve verplichtingen.

Voorbeeldschema [wordt later nader ingevuld als de splitsingsstructuur bekend is]

hoofdsplitsing	units/bestemming		erfpachtrechten
	ondersplitsing		aantal bijzonderheden
A 1	A 5 t/m A 18	14 koopwoningen/huur	14
	A 19 t/m A 46	28 koopwoningen/ middel	28
A 2	A 47 t/m A 74	28 sociaal	28 particulier sociaal
A 3	A 75 t/m A ##	? bedrijvigheid	?
A 4	A # t/m A ##	? autoparkeerplaatsen	?
	A # t/m A ##	? fietsparkeerplaatsen	?

Voor de tot gemeenschappelijk gebruik 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, [**indien van toepassing in te vullen na DO**] (in overleg met de andere opdrachtgevers) een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te geven de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. U dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale uitmeting, inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor het terrein waarop de appartementsrechten betrekking hebben, alsmede een complexnummer (zie ook onder Uitgiftetekening in de slotbepalingen). U dient hier in uw planning rekening mee te houden. Zie voor informatie de website van het Kadaster (www.kadaster.nl) of raadpleeg uw notaris. U vraagt zelf aan de notaris of deze op basis van de overeengekomen splitsingsstructuur de conceptakte van splitsing in appartementsrechten met bijbehorende tekening en reglement opmaakt. 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. 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 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 ** [In te vullen na DO] 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) gehouden aan het onderstaande verplichting(en):

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 Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(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)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten 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)appartementsrecht(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;

ERFPACHTVOORWAARDEN

Algemene Bepalingen

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit nummer 187/664 van 22 juni 2016 (hierna te noemen: Algemene Bepalingen 2016) met inachtneming van het op diezelfde datum vastgestelde Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016.

De Algemene Bepalingen 2016 en het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2016 en overige informatie downloaden via onze website: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/.

Op grond van de Algemene Bepalingen 2016 geeft de gemeente het perceel in eeuwigdurende erfpacht uit tegen een canon. Deze canon geldt voor de eeuwigdurende looptijd van een erfpachtrecht behoudens ① een jaarlijkse aanpassing aan de inflatie en ② eventuele herzieningen bij op uw verzoek doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen zoals bestemmingswijzigingen. De erfpachter kan de canon voor de eeuwigdurende looptijd van het recht bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). Voor zover sprake is van andere bestemmingen dan een woonbestemming kan afkoop verplicht zijn. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbidding 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 milieu hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen; ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieu hygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;
 - B. [Alleen van toepassing in geval van een opstalrecht voor **. In te vullen na DO]deze zaak belast is met **
in dit kader:
 - 1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
 - a. de voorwaarden die op dit/deze [in te vullen na DO] van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; en
 - b. de samenhang tussen dit/deze [In te vullen na DO] en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;
 - 2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van het erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedelten 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. Erfpachter dient, in verband met de aanwezigheid van een waterkering de regels met betrekking tot de Keur, in verband met het werken op of nabij een waterkering, van het Waterschap ofwel van Waternet in acht te nemen. U dient met het bevoegd gezag af te stemmen.
 - D. 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;
 - E. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartements-eigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
 - F. 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. [huurwoning: koopwoningen met verhuurverplichting] één erfpachtrecht omvattende ** appartementsrechten van in totaal ** m² gebruiksoppervlakte (GO) en is onverminderd het in de lid c. gestelde bestemd tot ** meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector en ** parkeerplaatsen [in te vullen na DO];
 - B. [middeldure huurwoningen = koopwoningen met verhuurverplichting tegen in erfpachtvoorwaarden bepaalde huur] één erfpachtrecht omvattende ** appartementsrechten van in totaal ** m² gebruiksoppervlakte (GO) en is onverminderd het in de leden c., d. en e. ge-

stelde bestemd tot meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector (en ** parkeerplaatsen [in te vullen na DO];

- C. [huurwoningen > 40 m² GO niet zijnde een jongeren- of studentenwoning = koopwoningen met verhuurverplichting tegen in erfpachtvoorwaarden bepaalde huur] één erfpachtrecht omvattende ** appartementsrechten van in totaal > m² GO en is onverminderd het lid c. gestelde bestemd tot ** meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector en ** parkeerplaatsen [in te vullen na DO];
- D. **erfpachtrechten, elk omvattende één of meer [in te vullen na DO] appartementsrecht en is bestemd tot Commercieel bestemming zijnde Horeca, kantoor, bedrijfsruimte, en/of appartementsrecht met de bestemming maatschappelijke dienstverlening;
- E. **erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats.
- 2b. De erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken.
- 2c. In afwijking van het onder **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** bepaalde is de erfpachter verplicht:
- A. gedurende tenminste 15 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid 2a. sub A bedoelde koopwoningen als vrije sector huurwoning te gebruiken;
- B. gedurende tenminste 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid 2a. sub B bedoelde koopwoningen als zelfstandige middeldure huurwoning te gebruiken, onder middeldure huurwoningen wordt ten deze verstaan zelfstandige woningen met een woninggrootte van tenminste 40 m² GO en een kale aanvangsmaandhuur van € 752,33 (danwel de ten tijde van verhuring geldende liberalisatiegrens zoals bepaald in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 Wet op de huurtoeslag) tot € 1.040,73 (prijsspeil: januari 2021, eerste indexering van de maximale aanvangshuurprijs vindt plaats op 1 januari 2022 op basis van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens over het jaargemiddelde van het voorgaande jaar);
- C. gedurende tenminste 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid 2a. sub C bedoelde koopwoningen als zelfstandige particuliere sociale huurwoning te gebruiken; onder particuliere sociale huurwoningen worden ten deze verstaan huurwoningen waarvan de aanvangshuurprijs voor het enkele gebruik van de woonruimte maximaal het bedrag bedraagt zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;
- De gemeente verleent vrijstelling voor dit afwijkende gebruik zoals bedoeld in artikel 9 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2016. Ten overvloede zij vermeld dat ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving onverkort van kracht blijft.
- 2d. Ten aanzien van de in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** onder B bedoelde woningen (middeldure huurwoningen 25 jaar) is de erfpachter tijdens de verhuring gerechtigd jaarlijks per 1 juli de in die leden aangegeven aanvangshuren maximaal te indexeren op basis van:

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

Hierin is:

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

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

CPI_{1 jaar vóór verhoging} ...: het gemiddelde van het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, in het jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de

geldende huur betrekking heeft, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

CPI 2 jaar vóór verhoging ... : het overeenkomstige cijfer het tweede jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft

- 2e. Een nieuwe verhuring van woningen als bedoeld in artikel 2a onder B (middeldure huurwoningen 25 jaar) vanaf het 21^e jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht heeft geen invloed op de in artikel 2d omschreven huurstelling. Derhalve geldt dat een nieuwe verhuring (huurovereenkomst met een nieuwe huurder) niet gebonden is aan de financiële kaders als geschetst in artikel 2c onder B en 2d en deze voormelde financiële kaders aldus alleen betrekking hebben op de huurverhoging van bestaande huurovereenkomsten;
- 2f. Ten aanzien van de in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** onder B en 2c. onder C 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 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** onder B en C 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.
- 2g. 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
- 2h. Als de erfpachter na ommekomst van tenminste de in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** bedoelde termijnen het gebruik als huurwoning wil staken, dan dient hij de aan afdeling Erfpacht & Uitgifte van Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam:
 - A. schriftelijk melding te maken van de voorgenomen wijziging van het gebruik,
 - B. te verzoeken het erfpachtrecht te splitsen in zoveel erfpachtrechten als het ongesplitste erfpachtrecht appartementsrechten omvat
 - C. te verzoeken om verdeling van de voor het ongesplitste erfpachtrecht geldende canon over de te vormen erfpachtrechten op basis van een bij zijn verzoek te 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.
- 2i. [in te vullen na DO] In geval van aan de huurwoningen in 2a onder A gekoppelde parkeerplaatsen ten aanzien van de erfpachtrechten die mede tot parkeerplaats bestemde appartementsrechten omvatten, is de erfpachter bij de voorgenomen verhuur van een parkeerplaats verplicht naar analogie aan te houden de bij vervreemding geldende aanbiedingsvolgorde, die is bepaald in de hierna te noemen splitsingsakte, derhalve:
 - 1° het in artikel ** [in te vullen na DO] van de splitsingsakte van aanduiding complex of ondergesplitste appartementsrecht ** gestelde na te leven en overeenkomstig de voorwaarden en procedure als in dit lid omschreven de volgende vervreemdingsvolgorde in acht te nemen:
 - a. aan erfpachters/huurders van een ander in het appartementencomplex gelegen appartementsrecht woning die nog niet de beschikking hebben over een parkeerplaats;

- b. aan erfpachters/huurders van een ander in het appartementencomplex gelegen appartementsrecht woning die reeds de beschikking hebben over een parkeerplaats;
 - c. aan derden;
- 2° voorts dient de erfpachter bij verhuur van een woning gegadigden te wijzen op het door de gemeente ter plaatse gevoerde parkeerbeleid, 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 termijn van de onder lid 2c genoemde termijn 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;
- 3a. Het dak van de bebouwing van het binnenterrein is bestemd tot (dak) tuin en dient overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
- 4a. de erfpachter is verplicht om [In te vullen na DO] [indien van toepassing] , *gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten*] met de realisering van het appartementencomplex op basis van het op [datum] door de gemeente goedgekeurde definitief ontwerp aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- 4b. tenminste 13 weken voordat het appartementencomplex gereed zal zijn, dient de erfpachter er [In te vullen na DO] [indien van toepassing] , *gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten*] 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 [termijn in overleg te bepalen met projectontwikkelaar] 24 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- 4d. de erfpachter mag van het gestelde onder de leden a, b en c slechts afwijken na voorafgaande schriftelijke vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, die is bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2016;
5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;
6. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop de gemeente een omgevingsvergunning heeft afgegeven en welk bouwplan in de splitsingsakte en /tekeningen is vastgelegd;
8. [Hier eventueel overige project specifieke bijzondere bepalingen na DO]

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 [In te vullen na DO] *gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen 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 aanbidding.

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 -2,80 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 het volgende met betrekking tot de waterkering:

Erfpachter dient de regels van de keur van het bevoegd gezag in acht te nemen bij het bouwen op of in een waterkering. Het Waterschap Amstel Gooi en Vecht is hierbij het bevoegd gezag. Erfpachter is verplicht het bouwplan af te stemmen met het bevoegd gezag.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

De ingangsdatum van alle te vestigen erfpachtrechten wordt bepaald op de 1^e of 16^e van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u [In te vullen na DO] *gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten*] 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 [nader in te vullen voor datum optie-overeenkomst]. Het te bebouwen terrein zal u op of omstreeks deze datum bouwrijp worden geleverd. De gemeente zal het bouwterrein op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW

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

Een dergelijke economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting kwalificeert bij beperkte zakelijke rechten als erfpacht echter niet als economische levering voor de BTW, maar als verhuurdienst. Als partijen opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling van toepassing. Als zij echter niet (kunnen) opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling bij

de feitelijke terbeschikkingstelling niet mogelijk. De Staatssecretaris van Financiën heeft deze inperking niet wenselijk geacht.

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

- a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft de uit te geven onroerende zaak de status van bouwterrein;
- b. de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een akte van vestiging;
van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
- c. over het aangiftetijdvak waarin de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak plaats vond, voldoet de juridische eigenaar op aangifte BTW alsof al sprake is van de juridische vestiging van het erfpachtrecht, die is aan te merken als een levering in de zin van artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- d. de juridische vestiging van het erfpachtrecht op het bouwterrein vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de op dit perceel gebouwde onroerende zaak;
- e. in de notariële akte waarin het erfpachtrecht wordt gevestigd, geven de partijen aan deze goedkeuring te hebben toegepast bij de economische verkrijging in de zin van artikel 2 lid 2 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer (WBR) van de uit te geven onroerende zaak en
- f. Partijen handelen voor de btw-heffing ook verder alsof bij de feitelijke terbeschikkingstelling sprake was van een btw-levering.

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

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

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

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 verleende omgevingsvergunning d.d. ** (OLO nummer **) en 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 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. Betalingswijze overige bestemmingen

Voor de commerciële bestemmingen ** in de plint en bijbehorende parkeerplaatsen is op grond van het grondprijsbeleid vooruitbetaling van de canon verplicht. De afkoopsom voor deze bestemmingen bedraagt € **,00 (zie financieel overzicht).

Voor de niet bij de bestemming wonen behorende parkeerplaatsen 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 de woningen en bijbehorende parkeerplaatsen, kunt u uw keuze voor canonbetaling of afkoop van de canons in het bericht van acceptatie aangeven.

C. Betalingen erfpacht

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

1. Canon / afkoopsom

- a. op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) de afkoopsom voor de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is en
- b. op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) voor de overige bestemmingen afhankelijk van uw keuze:
 - 1° de canon over de periode van de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) tot en met:
 1. 31 december van het kalenderjaar waarin het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan, als de ingangsdatum ligt vóór 1 oktober van dat kalenderjaar, of
 2. 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.

2. BTW

Op het moment van de juridische levering of, als dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische verkrijging is BTW verschuldigd over het bedrag van de erfpachtgrondwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

3. Betalingen

Het saldo van de canon(s)/afkoopsom en de BTW is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en). U dient dit saldo uiterlijk bij passering van de (eerste) akte van vestiging te voldoen, doch niet later dan één jaar na de ingangsdatum van het/de erfpacht-

recht(en) als passering van de (eerste) akte van vestiging dan nog niet heeft plaatsgevonden.

4. Aanvullende canon / afkoopsom

Voor zover de gemeente de erfpachtgrondwaarde/canon zal verhogen (zie paragraaf Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon en Afkoopsom), dan zal de erfpachter de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet binnen de betaaltermijn van de factuur worden voldaan.

5. Onroerend Zaak belasting (OZB)

Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum daarvan door u verschuldigd. U dient de belasting en andere lasten binnen de betaaltermijn van de factuur te voldoen.

6. Rente

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

D. 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.

E. Indexering

Over de periode vanaf april 2021 (is prijspeildatum) tot de met toepassing van de overeenkomstig te bepalen ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) (IR) wordt de Grondwaarde (Grw) geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie.

De Grondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin erfpachtuitgifte

plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor prijspeildatum.

$$\text{Grw IR} = \text{Grw prijspeildatum} \times (\text{CPI IR-6} / \text{CPI prijspeildatum-6})$$

Hierin is:

Grw IR: de grondwaarde ten tijde van de ingangsdatum van de erfpacht;

Grw prijspeildatum: de grondwaarde ten tijde prijspeildatum

CPI IR-6: het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens voor de maand, gelegen 6 maanden voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het CBS of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

CPI prijspeildatum - 6: het overeenkomstige cijfer voor de maand zijnde de maand gelegen 6 maanden voor de prijspeildatum;

Indien door enige oorzaak één of meer prijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, worden deze door Burgemeester en Wethouders bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven;

F. 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 (m² go) per woning(en) en
- het bruto vloeroppervlak (m² bvo) van de overige bestemmingen.

G. 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);

H. 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 erfpachtaanbidding 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 afkoop-

som 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 aanbidding. 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.

I. Gestanddoening Financiële Voorwaarden

De in deze aanbidding 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.

START BOUW

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

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Alle voor deze uitgifte in erfpacht te maken kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht en belastingen) komen voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van het/de erfpachtrecht(en) of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het/de erfpachtrecht(en), alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

PROJECT AFSPRAKEN [IN TE VULLEN NA GUNNING OF DO]

Bij het uitoefenen van het optierecht eindigt de optieovereenkomst en moeten alle relevante rechten en verplichtingen die nog (controle op) naleving behoeven in de erfpachtovereenkomst te zijn verzekerd. De primaire grondslag daarvoor vormt het door de gemeente goedgekeurde DO, dat met het oog daarop onderdeel is gemaakt van bijzondere bepaling 4a.

Desgewenst en zo nodig zal in deze paragraaf die bepalingen uit de optiefase worden opgenomen, die nog niet in de erfpachtvoorwaarden en/of erfpachtovereenkomst zijn belegd maar gegeven inschrijving en gunning als toetsingskader in de fase van de erfpachtovereenkomst relevant blijven.

INTEGRITEITSCLAUSULE

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

- 1 Op deze erfpachtaanbidding 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/>. Erpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbidding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 2 Erpachter 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 erpachter 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 erpachter strafvervolging is ingesteld;
 - c) het door erpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Erpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erpachter indien zij:
 - direct of indirect leiding aan erpachter geven;
 - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over erpachter zeggenschap hebben;
 - aan erpachter vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erpachter staan;
- 4 Erpachter 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 erpachter 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 Erpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erpachter of een aan erpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
- 7 Erpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erpachter 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 ervoor 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. 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. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

Als de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 23 van de Algemene Bepalingen 2016 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het/de erfpachtrecht(en) niet is/zijn gevestigd:

- a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
- b. zolang van de onder a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondprijsbeleid geldende peil van de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage.

3. 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 overeenkomen, 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.

4. 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.

5. 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.

6. Bericht van acceptatie

De gemeente doet deze aanbidding onder de opschortende voorwaarden dat u aan alle in artikel 5.1 van de Optieovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan. U bent uitsluitend na vervulling van deze voorwaarde bevoegd uw optierecht uit te oefenen door deze aanbidding te accepteren. De uiterste datum waarop u deze aanbidding kunt accepteren is ** [datum aflopen termijn uit de optieovereenkomst].

Als u met deze aanbidding 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 aanbidding slechts gedurende de aangegeven periode van acceptatie gestand. Als het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbidding 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 aanbidding kunt u zich wenden tot de contactpersoon genoemd in het briefhoofd.

Met vriendelijke groet,

Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Bericht van Acceptatie

Terrein : Koffiefabriek

Dossiernr. : E 15983/1

Plan nr. : 57920

Project : A2 zone

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

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

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

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

Plaats,
Dagtekening,

Handtekening(en)

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

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

(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n)

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

(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt

(6) naam en adres Amsterdams notariskantoor

(7) naam en postadres belastingeenheid