



Retouradres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

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

Datum	:	>	Projectnaam	Beethoven kavel 2
Ons kenmerk		>	Uw kenmerk	>
Dossiernummer		>	Plannummer	>
Behandeld door	Anneke van der Meer (afdeling Erfpacht en Uitgifte)			
Emailadres	a.t.w.van.der.meer@amsterdam.nl		Telefoon 06-52574214	
Kopie aan		>		
Bijlagen	Terreinspecificatie en nadere informatie Nulmeting bodem (als deze al beschikbaar is op het moment van de aanbieding, de nulmeting bodem of een vergelijkbaar bodemonderzoek wordt uiteindelijk aan de splitsingsakte gehecht) Tekening nummer > van > Financieel overzicht van > Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht BLVC-kader d.d. 10 april 2018			

Onderwerp Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan >

Geachte Voorletter, Achternaam

Onder verwijzing naar de met u op [datum gunning] gesloten optie-overeenkomst (hierna Optie-overeenkomst) en het in dat kader op xx-xx-xxxx goedgekeurde definitieve ontwerp met betrekking tot Kavel 2 Beethoven bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer > van > met > aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A> tot en met A>. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als: "het perceel", het te bebouwen terrein met de daarop te bouwen opstallen als: "het appartementscomplex" en het te bebouwen terrein als: "het terrein" of "de zaak".

De gemeente biedt 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 : Nader in te vullen op basis van bouwprogramma DO>
Canon..... : € >,00
Erfpachtgrondwaarde ... : € >,00 (exclusief BTW)
Geplande ingangsdatum: Uiterlijk binnen > 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 de gemeente het perceel aan u in eeuwigdurende erfpacht uit geven.

Deze aanbieding vloeit voort uit de Optieovereenkomst. De bepalingen uit de Optieovereenkomst die in deze fase van het proces nog gelden worden genoemd onder het kopje 'Project afspraken'.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen:

>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.

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

Ik verzoek u, een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te geven de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. U dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale inmeting, inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor het terrein waarop de appartementsrechten betrekking hebben, alsmede een complexnummer (zie ook onder Uitgiftetekening in de slotbepalingen). U dient hier in uw planning rekening mee te houden. Zie voor informatie de website van het Kadaster (www.kadaster.nl) of raadpleeg uw notaris. U vraagt zelf aan de notaris of deze op basis van de overeengekomen splitsingsstructuur de conceptakte van splitsing in appartementsrechten met bijbehorende tekening en reglement opmaakt. 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 erfpachttakten te hechten. De redactie van de bijzondere erfpachtvoorwaarden (bepaling 1. Onder A) is hierop aangepast.

B. Overbouwing openbaar gebied

Overschrijdingen van de maximale kavelgrens voor bijvoorbeeld buitenruimten (zoals balkons) zijn niet toegestaan, ook niet op hoogte.

C. Opstalrechten

Het uit te geven kavel, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, is belast met een opstalrecht omvattende een AVP ten behoeve van Liander en>>> >, in dit kader:

verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:

- de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en de beperkingen die dit opstalrecht ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengt en;
- de samenhang tussen dit opstalrecht en de erfpacht met betrekking tot de erfpacht behorende bebouwing;

D. Parkeren

De gemeente 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 > 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):

1. Aanbiedingsplicht 1

- a. Indien een rechthebbende tot één of meer van de (onder)appartementenrechten genummerd A > t/m A > omvattende parkeerplaatsen, hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn (onder)appartementenrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (onder)appartementenrecht(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 appartementenrecht parkeerplaats tevens het appartementenrecht 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 appartementenrechten 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) appartementenrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden na het aanbod als bedoeld onder artikel 1 lid f verplicht zijn (onder)appartementenrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de (onder)appartementenrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op

de > omvattende een woning, die al wel een parkeerplaats in het complex in erfpacht hebben.

- b. De Aanbieder biedt zijn (onder)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;

5. Boete

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

ERFPACHTVOORWAARDEN

Algemene Bepalingen

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

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

Op grond van de Algemene Bepalingen 2016 geeft de gemeente het perceel in eeuwigdurende erfpacht uit tegen een canon. Deze canon geldt voor de eeuwigdurende looptijd van een erfpachtrecht behoudens ① een jaarlijkse aanpassing aan de inflatie en ② eventuele herzieningen bij op uw verzoek doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen zoals bestemmingswijzigingen. De erfpachter kan de canon voor de eeuwigdurende looptijd van het recht bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). Voor zover sprake is van andere bestemmingen dan een woonbestemming kan afkoop verplicht zijn. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

Bijzondere Bepalingen

Onderstaande bijzondere bepalingen kunnen worden aangevuld, indien dit nodig mocht blijken naar aanleiding van het ingediende bouwplan

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

1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:

- A. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen; ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieu hygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;
- B. deze zaak belast is met < (opstalrechten)
in dit kader:
- 1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
- a. de voorwaarden die op dit/deze >benoem recht(en) van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; en
- b. de samenhang tussen dit/deze >benoem recht(en) en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;
- 2° indien van toepassing bij opstalrecht aanvullen met: zullen zo mogelijk bij de vestiging van het erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedeelten waarop het opstalrecht en het erfpachtrecht betrekking hebben; de Gemeente stemt als grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;
- C. deze zaak 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 appartementseigenaar, 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 meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector van in totaal > m2 gebruiksoppervlakte (GO);
- B. één erfpachtrecht omvat > appartementsrechten van in totaal > m2 gebruiksoppervlakte (GO) en is onverminderd het in lid d. gestelde bestemd tot > meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector en > parkeerplaatsen;
- C. >>erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats;
- D. 1 erfpachtrecht, omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot kinderdagverblijf van in totaal > m2 bruto vloeroppervlakte (BVO);
- E. > erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot publieke voorziening van in totaal > m2 BVO;
- F. > fietsenstalling/scooterstalling behorende bij de gemeenschappelijke ruimten van het complex ten behoeve van [aantal] van in totaal >> m2 bvo
- G. [aantal] parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers parkeren die bij de gemeenschappelijke ruimten van het complex behoren, deze bezoekersparkeerplekken zijn enkel beschikbaar voor de bezoekers van bewoners van deze woningen en mogen niet aangeboden worden aan huurders, kopers of derden;

- 2a. De erfpachter is verplicht de erfpachtrechten en de gemeenschappelijke ruimten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken.
- 2b. 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:
 - 2c. verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;
 - 2d. 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;
 - 2e. 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 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.
 - 2f. gevallen waarin het verbod tot verhuur – mede gezien het doel en strekking daarvan– tot naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare gevolgen zou leiden.
- 2g. 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.
- 2h. 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;
- 2i. In afwijking van het onder **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** bepaalde is de erfpachter verplicht;
- 2j. gedurende tenminste 15 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid B bedoelde koopwoningen als vrije sector huurwoning te gebruiken;
- 2k. In geval van aan de koopwoningen (met verhuurverplichting als bedoeld in 2a onder sub B) en bijbehorende parkeerplaatsen, 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 bij vestiging erfpacht invullen op basis van de splitsingsakte > van de splitsingsakte van aanduiding complex of ondergesplitst 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 2i. 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. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
- 4a. de erfpachter is verplicht om met de realisering van het appartementencomplex op basis van het op > 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 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 grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;
6. Overschrijdingen van de maximale kavelgrens voor bijvoorbeeld buitenruimten (zoals balkons) zijn niet toegestaan, ook niet op hoogte.
7. De parkeergarage voorziet in een ondergrondse laad- en los oplossing ten behoeve van de boven gelegen bebouwing. Deze is dagelijks toegankelijk voor afvalophaaldiensten, bezorgdiensten, kleine verhuiswagens, klusbusjes, e.d.

Van toepassing als de contour van de parkeergarage buiten de contouren van de toekomstige gevels valt en van toepassing op de tunnel/doorgang van parkeergarage kavel 6&7 naar kavel 2 (als gearceerd aangegeven op tekening >>)

- 7a. op het dak van de parkeergarage en de tunnel zal door de gemeente bij voltooiing van de bebouwing een gronddekking worden aangebracht van 0.30m noordwesthoek tot 1.5m zuidwesthoek en tot maaiveldniveau; erfpachter dient rekening te houden met de kabels en leidingen die op het dak van de parkeergarage gesitueerd worden;
- 7b. de erfpachter is er mee bekend dat het op tekening >> gearceerde gedeelte boven de parkeergarage is bestemd tot openbare ruimte: de erfpachter is verplicht te gedogen dat het in punt 7a. aangegeven gedeelte door de Gemeente wordt ingericht en onderhouden, zonder dat de erfpachter uit dien hoofde aanspraak zal kunnen maken op vermindering van de canon of enige andere compensatie;
- 7c. de erfpachter is voorts verplicht een waterdichte afdekking op het dak van de parkeergarage aan te brengen (tevens ondergrens van het openbare maaiveld);

- 7d. de erfpachter is tevens verplicht om het dak van de parkeergarage voor eigen rekening en risico voldoende zwaar te construeren, te houden en te onderhouden, rekening houdend met een soortelijk gewicht van 20kN/m³ op het dak van de constructie: 30kNm² permanente belasting dak constructie"
- 7e. veranderlijke belastingen, waarvan de maatgevende belasting van de onderstaande eisen worden gehanteerd: a) gelijkmatige verdeelde veranderlijke belasting van 20kN/m² op maaiveld of b) een verticale belasting bestaande uit een tandemstelsel met 2 aslasten van 300kN (configuratie als Belastingmodel 1. Volgens 4.3.2 van NEN-EN 1991-2) op maaiveld (bijv. stempels, mobiele telekraan voor verticaal transport), gecombineerd met een verdeelde belasting van 9kN/m²;
- 7f. het is de erfpachter niet toegestaan uitstulpingen en balken op bovenkant constructie aan te brengen;
- 7g. de Gemeente is gehouden medewerking te verlenen aan een tijdelijke openbreking van het maaiveld ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de onderliggende parkeergarage; de erfpachter is alsdan gehouden alle kosten die samenhangen met de tijdelijke opbreking van het maaiveld en de eventuele schade aan de maaiveldinrichting voor haar rekening te nemen en te herstellen of aan de Gemeente te vergoeden;

8. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

De volgende erfdienstbaarheid zal worden gevestigd ten behoeve van de ontsluiting en gebruik van de parkeergarage.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

De gemeente is eigenaar van het perceel kadastraal bekend als **gemeente Amsterdam, sectie *, nummers ***, ter grootte van ongeveer *, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk terrein de gemeente voornemens is in erfpacht uit te geven en waarop een gebouw zal worden gerealiseerd, thans bekend als Beethoven Kavel 6&7. Dit te realiseren gebouw zal ondermeer een ondergrondse stallingsgarage omvatten welke stallingsgarage bouwkundig zal worden aangesloten op de stallingsgarage van het onderhavige gebouw Beethoven Kavel 2. De erfpachters/gebruikers van de stallingsgarage onder het gebouw Beethoven Kavel 2 betreden en verlaten deze stallingsgarage via de hellingbaan/rijbaan en inrit van de stallingsgarage Beethoven Kavel 6&7.

Ten behoeve van de aansluiting op en het betreden en verlaten van de stallingsgarage vestigt de Gemeente bij deze, zulks onder de opschortende voorwaarden:

- dat de bouw van de stallingsgarage onder het gebouw Beethoven Kavel 2 gestart is, en;
- dat de bouw van de stallingsgarage onder het gebouw Beethoven Kavel 6&7 gestart is, waarbij onder start bouw wordt verstaan het *;
- dat de appartementsgewijze uitgifte in erfpacht van het gebouw Beethoven kavel 6&7 heeft plaatsgevonden;

Ten behoeve van voormeld perceel kadastraal bekend als **gemeente Amsterdam, sectie *, nummer *** (Beethoven Kavel 2) als heersend erf, en ten laste van het perceel kadastraal bekend als **gemeente Amsterdam, sectie *, nummer * A-*** (Beethoven Kavel 6&7) als dienend erf:

de erfdienstbaarheid inhoudende:

- de verplichting van de erfpachter van het dienend erf om te dulden dat de op het heersend erf te realiseren stallingsgarage bouwkundig wordt aangesloten op de op het dienend erf te realiseren stallingsgarage, alsmede;
- de verplichting om te dulden dat de erfpachters/gebruikers (met uitzondering van pakket- en bezorgdiensten) van de op het heersend erf te realiseren stallingsgarage met voertuigen (met uitzondering van fietsers en scooters) gebruik maken van de stallingsgarage op het dienend erf om te komen van en te gaan naar, via de daartoe bestemde inrit, de openbare weg, zoals

schetsmatig met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening de dato *, met kenmerk *;

partijen komen onder gelijktijdige vestiging van voormelde erfdienstbaarheid de navolgende voorwaarden en kwalitatieve verplichtingen overeen:

- a. De erfpachter van het dienend erf dient te voorzien in een (later weer) te maken opening in de kelderwand waarop de erfpachter van het heersend erf de stallingsgarage Beethoven Kavel 2 kan aansluiten.
- b. De erfpachter van het heersend erf dient voor eigen rekening en risico de stallingsgarage onder Beethoven Kavel 2 te realiseren;
- c. De erfpachter van het heersend erf dient voor eigen rekening en risico de ondergrondse verbinding tussen de stallingsgarage onder Beethoven Kavel 2 tot aan de – voorbereide – opening in de stallingsgarage Beethoven Kavel 6&7 te realiseren;
- d. De erfpachter van het heersend erf dient voor eigen rekening en risico de aansluiting van stallinggarage Beethoven Kavel 2 op de stallinggarage Beethoven Kavel 6&7 te realiseren, waaronder het openmaken van de – voorbereide – opening in de kelderwand, de aansluiting van de vloer, wanden en parkeerdek en bijbehorende afwerking in en op de stallingsgarage van zowel Beethoven Kavel 2 als stallinggarage Beethoven Kavel 6&7;
- e. De erfpachter van het heersend erf is niet gerechtigd de aansluiting genoemd onder d. eerder te realiseren dan na afstemming met en met verkregen goedkeuring van de erfpachter van het dienend erf. Het ontwerp van de te realiseren aansluiting dient - onder overlegging van de uitvoeringstekeningen en berekeningen en nadere naar het oordeel van de erfpachter van het dienend erf benodigde informatie - minimaal twee maanden voorafgaande aan de realisatie door de erfpachter van het heersend erf schriftelijk ter goedkeuring aan de erfpachter van het dienend erf te worden voorgelegd. Indien de erfpachter van het dienend erf niet binnen 1 maand schriftelijk reageert, dient de erfpachter van het heersend erf bij wijze van herinnering schriftelijk een nieuwe termijn van 1 maand te stellen waarbinnen de erfpachter van het dienend erf dient te reageren op de gevraagde goedkeuring. Indien de erfpachter van het dienend erf niet en/of niet binnen laatstgenoemde termijn aan de erfpachter van het heersend erf schriftelijk heeft meegedeeld dat de gewenste wijzigingen worden goedgekeurd, wordt de goedkeuring in zijn geheel geacht niet te zijn gegeven. De erfpachter van het dienend erf is gerechtigd voorwaarden te verbinden aan zijn goedkeuring. De te stellen voorwaarden kunnen onder meer, doch niet uitsluitend, betrekking hebben op de planning en de doorlooptijd van de werkzaamheden in verband met de realisatie van de aansluiting, de garantie voor de blijvende bereikbaarheid en doorstroming van de (gebruikers van) de stallingsgarage Beethoven Kavel 6&7, mogelijke schade aan de stallingsgarage Beethoven Kavel 6&7 en de invloed van de aansluiting op bouwkundige garanties op de stallingsgarage Beethoven Kavel 6&7. De door de erfpachter van het dienend erf te geven goedkeuring voor de aansluiting, doet niets af aan de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de erfpachter van het dienend erf zoals omschreven onder d.
De weigering van de goedkeuring of de voorwaarden die aan de goedkeuring worden verbonden door de erfpachter van het dienend erf mogen naar maatstaven van de redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar zijn;
- f. Het deel van de stallingsgarage Beethoven Kavel 6&7 dat Beethoven Kavel 2 mag gebruiken blijft eigendom van de erfpachter van het dienend erf;
- g. De erfpachter van het heersend erf garandeert dat:
 - de stallingsgarage Beethoven Kavel 6&7 te allen tijde toegankelijk blijft gedurende de werkzaamheden ten behoeve van de aansluiting; en
 - de werkzaamheden ten behoeve van de aansluiting conform omgevingsvergunning, op de minst bezwarende wijze en naar de eisen van goed en deugdelijk werk worden uitgevoerd en de aansluiting/overgang na uitvoering van de werkzaamheden waterdicht is en zal blijven. Eventuele lekkages op de overgang van de parkeerkelder Beethoven Kavel 6&7 en de doorgang naar de stallingsgarage Beethoven Kavel 2 worden door de erfpachter van het dienend erf verholpen. Dit gebeurt voor rekening van de erfpachter van het dienend erf;

- h. De realisatie van de aansluiting (koppeling) op de stallingsgarages dient te geschieden overeenkomstig de daartoe te verlenen omgevingsvergunning(en) aangebrachte plaats, aan partijen voldoende bekend, tenzij partijen een andere plaats van aansluiting overeenkomen;
 - i.
 - i) na realisering van de aansluiting komen de hieronder onder iii. a, b, e, g, h, j, l en m genoemde werkelijke service- en onderhoudskosten voor gezamenlijke rekening van de erfpachters van het heersend en dienend erf, zulks naar rato van het aantal stallingplaatsen per stallinggarage;
 - ii) na realisering van de aansluiting komen de hieronder onder iii. c, d, f, i en k genoemde werkelijke service- en onderhoudskosten voor gezamenlijke rekening van de erfpachters van het heersend en dienend erf, zulks naar rato van het aantal stallingplaatsen per stallinggarage waarbij de service- en onderhoudskosten daaraan voorafgaande worden toegerekend aan de inrit met doorgang in de stallinggarage naar de verhouding van $\frac{\text{inrit}}{\text{doorgang}}$ zijn de het aantal vierkante meter van de inrit met doorgang in de stallinggarage van Beethoven Kavel 6&7 in relatie tot het totaal aantal vierkante van de stallinggarage van Beethoven Kavel 6&7;
 - iii) onder deze werkelijke service- en onderhoudskosten worden begrepen de schulden en kosten welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik, behoud, noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen en verzekering van de zaken, indien en voor zover gerealiseerd, en gedeelten die dienen ten behoeve van beide garages en zijn gelegen in de stallinggarage Beethoven Kavel 6&7, zoals:
 - a. de toegangsweg inclusief de bestrating en het daarboven gelegen dak;
 - b. de riolering, lijngoot onder aan de inrit, vuilwaterafvoerleidingen en pompput inclusief pomp;
 - c. de sprinklerinstallatie, inclusief pompput en vuilwaterriolering, tracing, bouwkundig sprinklerreservoir en techniekruimte voor sprinklerinstallatie;
 - d. de ventilatie-installatie (afzuigventilatoren en ondersteunende stuwdruk ventilatoren) inclusief besturingssysteem (frequentieregelaars, CO/LPG-detectie en ontruimingscomponenten);
 - e. de speedgate(s) inclusief toegangscontrole;
 - f. de elektriciteitskosten van de verlichtingsinstallatie (en noodverlichtingsinstallatie) welke is aangesloten op één elektranet (op gebouw Beethoven Kavel 6&7 met al dan niet een tussenmeter);
 - g. de telefoonaansluiting inclusief abonnementskosten ten behoeve van doormelding van de diverse installaties;
 - h. de hellingbaan (met hellingbaanverwarming) inclusief regelinstallatie;
 - i. brandmeld-/ontruimingsinstallatie inclusief benodigde sturingen;
 - j. de schoonmaakkosten, de toegangscontrole, de verzekeringskosten, de extra administratiekosten;
 - k. het CCTV-systeem;
 - l. overige installaties die dienstbaar zijn aan de toegang, inrit en doorgang;
 - m. alle benodigde elektrotechnische voorzieningen ten behoeve van bovenstaande;
 - iv) de service- en onderhoudskosten worden jaarlijks door de (beheerder van de) erfpachter van het dienend erf bij de (beheerder van de) erfpachter van het heersend erf in rekening gebracht;
 - j. alle schade die het onmiddellijke gevolg is van de realisatie van de aansluiting genoemd onder d. en gebruik onder i. zal door de veroorzakende erfpachter aan de erfpachter van het beschadigde terrein op zijn kosten dienen te worden hersteld. De erfpachter van het heersend erf dient zich terzake voldoende te verzekeren;
 - k. met inachtneming van het hiervoor gestelde draagt de erfpachter van het heersend erf respectievelijk het dienend erf de kosten van realisatie en exploitatie van zijn deel van de stallinggarage die aan hem toebehoort;
 - l. indien partijen met betrekking tot de uitvoering van vorenbedoelde erfdienstbaarheid en/of voorwaarden een geschil hebben, zal het geschil worden voorgelegd aan de Kantonrechter te Amsterdam, op verzoek van de meest gerede partij.
- na splitsing in appartementsrechten rusten de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze

erfdienstbaarheid op de appartementseigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf tezamen; de splitsing in appartementsrechten leidt niet tot een verzwaring van de erfdienstbaarheden;
gedurende de realisatie van de koppeling/inrit wordt met eigenaar van het heersend erf bedoeld de gemeente;
de erfpachters van het dienend erf dienen in de akte van levering van hun appartementsrecht aan de gemeente volmacht te verlenen om de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze erfdienstbaarheden uit te oefenen, welke volmacht eerst eindigt nadat de aansluiting van beide stalingsgarages is voltooid.

Kettingbeding/aanvaarding

Indien de erfpachter van het heersend erf in strijd handelt met een van deze kwalitatieve verplichtingen verbeurt hij ten bate van de erfpachter van het dienend erf door het enkele feit der overtreding een boete van * voor elke dag gedurende welke hij nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning.

De erfpachter van het heersend erf verplicht zich alle opvolgende erfpachters aan de hiervoor vermelde kwalitatieve verplichtingen, het hiervoor vermelde boetebeding en deze verplichting te binden, op verbeurte van een boete van éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00), ten bate van de erfpachters van het dienend erf en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de erfpachter van het dienend erf. De erfpachter van het heersend erf zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

Voor de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen zal nimmer enige vergoeding kunnen worden geëist casu quo verschuldigd zijn.

Aan de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen zijn naast de erfpachter van het heersend erf tevens gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

De hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen gaan allen over op degenen die het heersend erf onder bijzondere titel zullen verkrijgen.

9. Hier eventuele overige projectspecifieke bijzondere bepalingen opnemen

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 zal bebouwen te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieu-hygiënische 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 milieu-hygiënisch bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een ontgravingsmaat voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de door de gemeente vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders van onderhavige uitgifte in erfpacht. De voorgeschreven ontgravingsmaat is vastgesteld op > N.A.P./maaiveldniveau. Op bijgaand kaartje is een bovenaanzicht van het kavel te zien met daarop de verschillende maaiveldhoogtes. Indien

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

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

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

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum erfpacht zal gelden > De 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 in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

De jaarlijkse canon bedraagt € >,00 en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en (het ten tijde van het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding geldende) 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.

Afhankelijk van de bestemming dient de erfpachter de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling te 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. Projectontwikkelaarsregeling koopwoningen

De uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten met de bestemming koopwoningen zonder verhuurverplichting inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen zullen aan u plaatsvinden op basis van een canon. De eindgebruiker (degene aan wie u een erfpachtrecht op een appartementsrecht overdraagt) heeft vervolgens bij de aktepassering, waarbij hij zijn erfpachtrecht(en) 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.

De in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtijd voor het complex waarvan het/de erfpachtrecht(en) deel uitmaakt/uitmaken.

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 geplande ingangsdatum > 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 > voorzieningen en kinderdagverblijven > 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 >, kunt u uw keuze voor canonbetaling of afkoop van de canons 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 op de ingangsdatum van de erfpachtrecht de canon over de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd. .
- b. op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) de afkoopsom voor de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is en
- c. 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. 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 en ③ de te verrekenen waarborgsom is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en). U dient dit saldo uiterlijk bij passering van de (eerste) akte van vestiging te voldoen, doch niet later dan één jaar na de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) als passering van de (eerste) akte van vestiging dan nog niet heeft plaatsgevonden.

4. Aanvullende canon / afkoopsom

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

5. Onroerend Zaak Belasting (OZB)

Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerendezaakbelasting 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.

E. **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 b. 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_{rest}..... : 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 (zie hierna onder "Verplichtingen Projectontwikkelaar").

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)
- het aantal parkeerplaatsen en
- het bruto vloeroppervlak (m² 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 onvolledig 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.

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);
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.

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 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 en aantal parkeerplaatsen 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. Indien er m2 bvo ondergronds worden gerealiseerd ten behoeve van de daarboven liggende bestemmingen dan zullen ook deze conform NEN 2580 meting worden afgerekend. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten en aantal parkeerplaatsen 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.

WAARBORG SOM

Onderdeel van deze aanbidding is een bericht van acceptatie. Nadat ik dit bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van u retour heb ontvangen, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen en ontvangt u een nota voor de waarborgsom. De waarborgsom is gelijk aan één 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 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.

Indien u ervoor kiest om de aan de gemeente te betalen bedragen te storten op de derden(gelden)rekening/kwaliteitsrekening van de notaris, komt de eventuele door de notaris doorberekende negatieve rente voor uw rekening.

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/be-stuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
 - a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
 - b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolgning is ingesteld;
 - c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
 - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
 - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over erfpachter zeggenschap hebben;
 - aan erfpachter vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;

- 4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
- 5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
- 7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
- 8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.
- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
 - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
 - Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;

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

SLOTBEPALINGEN

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

Op basis van artikel 5 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 mag een erfpachter niet zonder de voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders zijn/haar (recht op levering van het) erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk overdragen, of toedelen dan wel een beperkt recht vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen vóórdat aan de verplichtingen van artikel 4 lid 1 AB2016 zijn voldaan.

U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering van een erfpachtrecht, omvattende een appartementsrecht bestemd tot de onder bijzondere bepaling 2a. sub A. bedoelde meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding over te dragen aan een eindgebruiker (bewoner). De toestemming als bedoeld in artikel 5 van de Algemene Bepalingen 2016 wordt hiermee voor onderhavige overdracht verleend.

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

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

4. Uitgiftetekening

Uit de bij deze aanbieding behorende uitgiftetekening blijkt de ligging en de grenzen van het te bebouwen terrein. Op deze tekening zijn de hoekpunten van de grenzen met coördinaten benoemd. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) zal het terrein op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die meting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening en vormen op hun beurt de basis voor de vorming van het complexnummer en de op te stellen splitsingstekeningen.

Als u constateert dat de coördinaten van het door u te ontwikkelen bouwplan niet met de coördinaten van de uitgiftetekening overeen komen, dan dient u dat direct aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd te melden, teneinde in overleg te bepalen of en onder welke voorwaarden de afwijking inpasbaar is.

5. Aktepassering

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de akte van vestiging te passeren en wijst de gemeente deze notaris na overleg met u aan. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bericht van acceptatie in te vullen. Zonder mijn tegenbericht zal ik uw keuze overnemen. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) handelen alsof de akte(n) van vestiging reeds is/zijn ingeschreven in de openbare registers.

6. Plankosten / schade

Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken.

Indien 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 naast de aan haar toekomende waarborgsom een aanvullende schadeloosstelling te vorderen.

7. Geluidsarm- trillingsvrij werken

Bij het aanbrengen (en eventueel verwijderen) van funderingsconstructies en damwanden wordt gebruik gemaakt van geluids- en trillingsarme technieken. Dat betekent dat traditioneel heien en/of trillen van damwanden en palen (heipalen en/of vibropalen) niet toelaatbaar is. Hiervoor bestaan goede alternatieve systemen zoals gedrukte, geschroefde en/of geboorde systemen.

Het voorgaande is niet van toepassing op korte damwanden (max. 13 meter).

8. Nazakkingen

Ter voorkoming van zettingen (nazakkingen) in de openbare ruimte bij gebruik van tijdelijke damwanden is de erfpachter verplicht zonodig op kwetsbare plekken in de overgang tussen parkeergarage en het maaiveld aan de parkeergarage een passend constructief element (een nok) aan te brengen, zodat de gemeente hierop stootplaten kan aanbrengen.

9. Stichting Hello Zuidas en Green Businessclub

Graag attendeer ik u op het feit dat publieke- en private partijen participeren in de Stichting Hello Zuidas en de Green Business Club. Hello Zuidas heeft als doelstelling om gezamenlijk met alle partijen in Zuidas de hoge kwaliteitsnormen in het gebied te waarborgen en op deze manier bij te dragen aan de groei en economische ontwikkeling van Amsterdam. In de bijlage vindt u de informatiebrochure.

De Green Business Club richt zich op concreet resultaat door het initiëren en realiseren van duurzame projecten. Zie voor informatie www.greenbusinessclub.nl/nl/zuidas.

Zuidas verwacht ook uw participatie en bijdrage in deze.

10. Perswoordvoering en Communicatie

Bij overeenstemming tussen Gemeente Amsterdam, Zuidas en Ontwikkelaar worden afspraken gemaakt met de woordvoerder van Zuidas voor de afstemming van de externe communicatie en perswoordvoering. De Ontwikkelaar levert de gegevens van de contactpersoon of woordvoerder voor de gezamenlijke formulering van communicatieboodschappen en woordvoeringslijnen richting mediarelaties.

Dit betreft ook ontwikkelingen rond de vestiging en/of verhuizing van Eindgebruikers naar Zuidas. De Ontwikkelaar attendeert in dat geval de Eindgebruiker(s) op de noodzaak van afstemming met de woordvoerder van Zuidas.

11. Plintinvulling

De gemeente hecht veel belang aan goede en levendige plintinvullingen. In onderhavige erfpachtuitgifte zijn commerciële voorzieningen opgenomen, te realiseren in de plint. Zuidas kan u adviseren om tot een goede plintinvulling te komen.

12. BLVC-kader

Het BLVC-kader (bijlage) maakt onlosmakelijk deel uit van deze erfpachtaanbieding.

Hierbij geldt het volgende:

a Ontwikkelaar stelt een BLVC-plan op dat voldoet aan het BLVC-kader en legt ter goedkeuring aan de gemeente voor. Ontwikkelaar draagt zorg voor het (doen) nakomen van het goedgekeurde BLVC-plan door zijn (onder)aannemer(s).

b Ter meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen als bedoeld onder a is Ontwikkelaar een borgsom ter hoogte van € 50.000,- verschuldigd aan de gemeente, te voldoen binnen vier weken na acceptatie van deze erfpachtaanbieding. Ontwikkelaar zal hiervoor een nota ontvangen van de gemeente.

c Bij niet nakoming van de verplichtingen als bedoeld onder a is Ontwikkelaar zonder nadere ingebrekestelling een onmiddellijk opeisbare boete van € 1000,- per overtreding en per dag (zolang de overtreding voortduurt) aan de gemeente verschuldigd. De gemeente zal in geval van constatering van niet nakoming als hiervoor bedoeld een proces verbaal opstellen en aan de Ontwikkelaar verstrekken. De verschuldigde boete zal worden ingehouden op de gestorte borgsom voor zover deze toereikend is.

Nadat het gehuurde werkterrein is terug geleverd aan de gemeente zal (het eventuele restant van) de borg worden terugbetaald; uitgangspunt daarbij is dat terugbetaling plaatsvindt binnen één maand na 'einddatum huurovereenkomst werkterrein'.

13. Nabijheid project Zuidasdok en overige omgevingsprojecten

De Ontwikkelaar is nadrukkelijk bekend met het feit dat in de directe nabijheid werkzaamheden voor het project Zuidasdok worden uitgevoerd en dat het realiseren van Zuidasdok gevolgen en beperkingen zal hebben voor het ontwerp, zijn werkzaamheden, en na oplevering van de kavel, mogelijk ook voor de bereikbaarheid en de leefbaarheid van het te realiseren gebouw. Funderingsconstructies en poeren mogen de erfpachtgrenzen en de tracébesluitgrens niet overschrijden. Kabels en leidingen (waaronder huisaansluitingen t.b.v. nuts) mogen niet ten noorden van de tracébesluitgrens worden gelegd.

Er dienen tussen de aannemer van Zuidasdok en de ontwikkelaar/aannemer tijdig adequate afspraken gemaakt te worden.

Op beide partijen rust een inspanningsverplichting om de afstemming van de werkzaamheden zo goed mogelijk te doen verlopen. De (toekomstige) aannemer van Zuidasdok zal een coördinerende taak bij aanpalende bouwprojecten toebedeeld krijgen van Zuidasdok. Te maken afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst waarin onder andere de periode van gebruik en voorwaarden waaronder het gebruik plaatsvindt zijn opgenomen. Binnen het TB-gebied zijn de werkzaamheden van Zuidasdok en de planning daarvan leidend. De Ontwikkelaar dient zijn aannemer van het voorgaande op de hoogte te stellen.

14. Bericht van acceptatie

U bent uitsluitend bevoegd uw optierecht uit te oefenen door deze aanbieding te accepteren indien u heeft voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5 van de Optieovereenkomst. De uiterste datum waarop u deze aanbieding kunt accepteren is 13 september 2024.

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.

Hoogachtend,
Gemeente Amsterdam

D.W. van Traa
Directeur Zuidas

Bericht van Acceptatie

Terrein : >
 Dossiernr. : E >
 Plannr. : >
 Project : >

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

- zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.
- van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken ⁽⁵⁾
 voor wat betreft
 - ① het erfpachtrecht koopwoningen, die op grond van bijzondere bepaling 2B als huurwoningen dienen te worden gebruikt
 - ☐ Indexcanon
 - ☐ Afkoop looptijd erfpacht; en
- de waarborgsom binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota te voldoen door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN NL41 RABO 0110 0224 40 van de gemeente Amsterdam.

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,

(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

Handtekening(en)

.....
.....