



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

*Naam toegelaten instelling  
T.a.v. Voorletter, Achternaam  
Straat Huisnummer  
Postcode, Woonplaats*

Document model aanbidding bij optieovereenkomst

Datum *(nader in te vullen)* Projectnaam: Kavel 19A, B, C Buiksloterham  
Ons kenmerk 2022-334 Plannummer: 526.70  
Dossiernummer EW6592/1  
Behandeld door *(Naam behandelaar)* (afdeling Erfpacht en Uitgifte)  
*(e-mailadres behandelaar)*@amsterdam.nl / telefoon: +31 6 *(nader in te vullen)*

Bijlagen Terreinspecificatie en nadere informatie, tekening nummer T2100463 d.d. 16-9-2021, Financieel overzicht van *(volgt bij definitieve erfpachtaanbidding)*, Algemene Bepalingen 1998 Amsterdam, Aanbiedingsplicht parkeerplaatsen

Onderwerp Model Erfpachtaanbidding van één erfpachtrecht omvattende *(nader in te vullen aantal)* appartementsrechten sociale huurwoningen *(en eventueel erfpachtrechten maatschappelijke voorzieningen: (woon-/zorgvoorziening en woon-/behandelvoorzorg)* gelegen op Kavel 19A, B, C Buiksloterham

Geachte *(nader in te vullen)*

Model-erfpachtaanbidding d.d. 1 april 2022

De definitieve erfpachtaanbidding zal op onderdelen afwijken van dit model. Een en ander hangt samen met het definitieve bouwprogramma dat wordt gerealiseerd.

Onder verwijzing naar de met u op *nader in te vullen*) gesloten optieovereenkomst en het in dat kader op *(nader in te vullen)* goedgekeurde definitieve ontwerp met betrekking tot Kavel 19A, B, C bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel op het op tekening nummer T2100463 van 16-9-2021 met lijnarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen A-*(nader in te vullen)* tot en met A-*(nader in te vullen)*. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten, ook aangeduid als "de onroerende zaak" en het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen worden ook aangeduid als "het appartementencomplex".

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

Weesperplein 8 is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 1, 7 en 19), halte Weesperplein

voortdurende erfpacht aan tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) aan. Deze canon dient voor het eerste erfpachttijdvak bij vooruitbetaling te worden voldaan. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtbestemming: *(nader in te vullen op basis van DO)*

Canon: € *(nader in te vullen)* ,00

Afkoopsom 52 jaar (exclusief BTW): € *(nader in te vullen)* ,00

Afkoopsom 77 jaar (exclusief BTW): € *(nader in te vullen)* ,00

Geplande ingangsdatum: Uiterlijk binnen > maanden na acceptatie van deze aanbieding

Acceptatie van onderhavige erfpachtaanbieding kan uitsluitend geldig geschieden indien deze onvoorwaardelijk en gelijktijdig met de onvoorwaardelijke acceptatie van de erfpachtaanbieding (met kenmerk 2022-333) betrekking hebbende op de vrije sector koopwoningen, middeldure huurwoningen en overig niet-wonen programma (E16275/1) plaatsvindt.

Nadat ik de berichten van acceptatie, die onderdeel uitmaken van deze aanbieding en de erfpachtaanbieding met kenmerk 2022-333 (E16275/1), ondertekend van u retour heb ontvangen en als u voldoet aan alle voorwaarden, zal ik de onroerende zaak aan u in erfpacht uit te geven.

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

## **BUIKSLOTERHAM PRODUCTIEVE WIJK**

Buiksloterham verandert naar een gemengde wijk voor werken en wonen, de zogenoemde productieve wijk. Productieve bedrijven zijn bedrijven in industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport. De combinatie van wonen en productieve bedrijvigheid is nieuw en voor zowel de bedrijven als de bewoners vraagt dit om begrip en aanpassingsvermogen. Het kan dat toekomstige bewoners de activiteiten van bedrijven als overlast gevend ervaren op het gebied van bereikbaarheid, logistiek etc. Het is daarom belangrijk de toekomstige bewoners bewust te maken van de activiteiten in een productieve wijk.

Naar aanleiding hiervan dient u in de huurovereenkomst de eindgebruikers (de potentiële en huurders) van de woningen in het bouwplan optimaal voor te lichten over het feit dat Buiksloterham een productieve wijk is zodat bewoners bekend zijn met hun toekomstige woonsituatie.

## **OPDRACHTGEVERS OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING**

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, omvat het te realiseren complex tevens appartementsrechten bestemd voor

- koopwoningen,
- middensegment huurwoningen,
- een nader te benoemen niet-woonprogramma

die de gemeente onder de Algemene Bepalingen van 2016 aan *(nader te benoemen winnaar tender)* over zal dragen.

Voorts omvat het te realiseren appartementencomplex ook een appartementsrecht bestemd voor een buurtkamer die niet in erfpacht zal worden uitgeven maar bij de gemeente achterblijft en na realisatie in beheer worden gehouden bij de dienst Gemeentelijk Vastgoed van de gemeente Amsterdam.

Ten behoeve van technische installaties zullen opstalrechten op naam gesteld dienen te worden van Vattenfall, Westpoort Warmte, Liander en Waternet.

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 opdrachtgevers af te stemmen.

### **VORMING APPARTEMENTSRECHTEN**

Met u is de volgende splitsing structuur overeengekomen:

*(wordt in overleg nader uitgewerkt na vaststelling DO)*

Ik verzoek u in overleg met de andere opdrachtgevers, waaronder *(nader te benoemen winnaar van tender)* en de gemeente, 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 de ondergrond van het appartementencomplex, alsmede een complexnummer. U dient hier in uw planning rekening mee te houden. Zie voor informatie de website van het Kadaster ([www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)). Om vóór de ingangsdatum van de erfpacht de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en de erf-pachttuitgifte te kunnen nemen, heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maanden voor de ingangsdatum nodig. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor rekening van u en de andere opdrachtgever(s).

In de splitsingsakte moet de notaris ook de volgende onderdelen opnemen:

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

Conform artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 1998. Aan de splitsingsakte wordt een bodemonderzoek gehecht, waarin de milieu-hygiënische bodemgesteldheid van het perceel wordt vastgelegd. Door dit bodemonderzoek te hechten aan de splitsingsakte 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 2. Onder A) is hierop aangepast.

B. Kettingbeding

Parkeren vindt plaats conform het vigerend gemeentelijk beleid: Nota Parkeernormen auto (vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017, gewijzigd d.d. 29 november 2017, en Nota Parkeernormen fiets en scooter (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 maart 2018);

In Buiksloterham is het parkeren gereguleerd en geldt een parkeerregime (betaald parkeren). In gereguleerd gebied geldt bij nieuwbouw van alle woningtypen (vrije sectorwoningen, middeldure- en sociale huur) dat bewoners worden uitgesloten van parkeervergunningverlening.

Huurders, kopers en werknemers van de nieuwbouw krijgen geen parkeervergunning voor parkeren op straat, ongeacht of er beschikbaarheid van parkeerplaatsen is op eigen terrein.

#### Mobiliteitshub

Het parkeren van kavel 19 wordt op basis van de parkeernormen en onder voorwaarden die gesteld worden vanuit de mobiliteitshub, ondergebracht in de nog te realiseren mobiliteitshub op naastgelegen kavel 18. Dit geldt voor:

- een deel van het bezoekersparkeren voor het woonprogramma (en deels op straat)
- parkeren ten behoeve van het niet-woonprogramma
- parkeren ten behoeve van middeldure huurwoningen en/of sociale huurwoningen

In de mobiliteitshub wordt voor deze woningtypen rekening gehouden met de minimale parkeernorm van 0 per woning, zij worden gestimuleerd gebruik te maken van deelmobiliteit. Indien gewenst zijn parkeerplekken in de mobiliteitshub voor deze woningtypen mogelijk.

De mobiliteitshub wordt in opdracht van de gemeente gerealiseerd en is naar verwachting in 2027 gereed. Voor deze parkeerplaatsen wordt minimaal een kostendekkend huurbedrag gerekend, ter indicatie ca. € 250,- per parkeerplaats per maand (prijsspeil 2021). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de CPI reeks alle huishoudens zoals het Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande jaar.

Omdat u aangegeven heeft (*nader te benoemen aantal*) parkeerplaatsen in de mobiliteitshub te zullen afnemen, zal het parkeren tijdelijk worden opgelost op het maaiveld van de tegenover gelegen, braakliggende kavel 8. De gemeente zal voor deze tijdelijke parkeerplaatsen een marktconform, minimaal een kostendekkend tarief, in rekening brengen (en jaarlijkse indexatie overeenkomstig de jaarmutatie van de CPI reeks alle huishoudens zoals het Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande jaar).

U dient de potentiële huurders van de woningen in het bouwplan hierover optimaal voor te lichten door hen via de te gebruiken huurcontracten hiervan op de hoogte te stellen. Ook opvolgende erfpachters dienen deze verplichting tot het informeren van rechtsopvolgers en gebruikers in acht te nemen. De verplichting te informeren zal derhalve als kettingbeding in de akte van vestiging van het erfpachtrecht worden opgenomen, met een boetebepaling van EUR 50.000,00 bij elke overtreding en EUR 500,00 voor elke dag dat de overtreding nadien voortduurt.

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 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 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 wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid.

In het appartementencomplex waar de in deze aanbieding aangeboden sociale huurwoningen deel van uitmaken komen ook andere woningen. In verband hiermee, ter ondersteuning van het parkeerbeleid en ter versterking van de positie van kopers van een erfpachtrecht omvatende een appartementsrecht woning, dient in de splitsingsakte een regeling te worden opgenomen met betrekking tot een aanbiedingsplicht bij vervreemding van parkeerplaatsen. Voor de inhoud van deze regeling wordt verwezen naar bijlage "Aanbiedingsplicht parkeerplaatsen".

### **ERFPACHTVOORWAARDEN**

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 532 van 11 november 1998 (hierna: 'Algemene Bepalingen 1998') en voorts met inachtneming van het ten aanzien van nieuwe erfpachtuitgiften bepaalde in het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2020, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld bij hun besluit van 27 oktober 2020, gepubliceerd in het Gemeenteblad nummer 287383 van 5 november 2020 (hierna: 'Uitvoeringsbesluit 2020'). Deze Algemene Bepalingen 1998 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 1998 met de toelichting daarop en het Uitvoeringsbesluit 2020 alsmede overige informatie downloaden via onze website:

<http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht>.

Op grond van de Algemene Bepalingen geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. Deze canon dient op grond van het Uitvoeringsbesluit 2020 voor het eerste erfpachttijdvak bij vooruitbetaling te worden voldaan. U kunt kiezen om af te kopen voor een tijdvak van 52 of 77 jaar. U kunt uw keuze op het bericht van acceptatie aangeven. Artikel 1 van de navolgende bijzondere bepalingen zal in de akte vestiging van het erfpachtrecht aan uw keuze worden aangepast. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

In de Algemene Bepalingen is onder andere geregeld dat bij het begin van ieder nieuw tijdvak de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing kan verklaren. Ook wordt de canon dan opnieuw bepaald op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Als de erfpachter het met de nieuwe canon niet eens is, vindt de vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 1998, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

*Indien u kiest voor een eerste erfpachttijdvak van 77 jaar, zal de volgende bijzondere bepaling op de erfpacht van toepassing zijn:*

- 1a. overeenkomstig artikel 11 sub b van het Uitvoeringsbesluit 2020, zal in afwijking van artikel 2 lid k van de Algemene Bepalingen 1998, het eerste erfpachttijdvak 77 jaar duren;
- 1b. in verband met het onder 1a. gestelde zal overeenkomstig artikel 11 sub b van het Uitvoeringsbesluit 2020, in afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de Algemene Bepalingen 1998, de eerste bouwbloksgewijze aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau plaatsvinden na zeven jaren en vervolgens telkens na verloop van vijf jaren tot het einde van het tijdvak;

*Indien u kiest voor een eerste erfpachttijdvak van 52 jaar, zal de volgende bijzondere bepaling op de erfpacht van toepassing zijn:*

- 1a. overeenkomstig artikel 11 sub c van het Uitvoeringsbesluit 2020, zal in afwijking van artikel 2 lid k van de Algemene Bepalingen 1998, het eerste erfpachttijdvak 52 jaar duren;
- 1b. in verband met het onder 1a. gestelde zal overeenkomstig artikel 11 sub c van het Uitvoeringsbesluit 2020, in afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de Algemene Bepalingen 1998, de eerste bouwblokgewijze aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau plaatsvinden na zeven jaren en vervolgens telkens na verloop van vijf jaren tot het einde van het tijdvak;)
2. 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 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 erfdiensbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
  - B alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartements-eigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
  - C de wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
  - D deze zaak bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
  - E deze zaak belast is met een (*nader te benoemen aantal*) opstalrechten ten behoeve van technische installaties welke op naam gesteld dienen te worden van Vattenfall, Westpoort Warmte, Liander en Waternet
    - 1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
      - a. de voorwaarden die op deze opstalrechten van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; en
      - b. de samenhang tussen opstalrechten 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 erfdiensbaarheden 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 erfdiensbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;
- 3a. de appartementsrechten zijn bestemd tot (*nader aan te geven aantal*) sociale huurwoningen c.a. van in totaal (*nader aan te geven aantal*) m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (go), (*eventueel: maatschappelijke voorzieningen (woon-/zorgvoorziening en woon-/behandelvoorziening jeugd*)
- 3b. de erfpachter is verplicht de appartementsrechten overeenkomstig de onder lid a genoemde bestemming(en) te gebruiken;
4. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:

- ✓ de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,
  - ✓ de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
  - ✓ het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen,  
zoals vermeld in de artikelen 14, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 1998 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;
- 6a. de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- 6b. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing 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;
- 6c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 48 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;
- 6d. van het gestelde onder de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;
7. 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;
8. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;
- 9a. de in artikel 17 eerste lid van de Algemene Bepalingen 1998 beschreven gedoogplicht is mede van toepassing ten aanzien van op, in, aan of boven het terrein en de opstallen aanwezige leidingen, kabels, vezels of andere inrichtingen voor communicatieve en/of andere nutsdoeleinden, welke door een van gemeentewege aangewezen derde zijn aangebracht. De erfpachter is verplicht, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast, toe te laten, dat de eerder genoemde voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd door of vanwege de van gemeentewege aangewezen derde;
- 9b. de in artikel 17 tweede lid van de Algemene Bepalingen 1998 beschreven plicht tot schadevergoeding is mede van toepassing op de krachtens het voorgaande lid aangewezen derde;
- 10a. de erfpachter is verplicht aan Burgemeester en Wethouders schriftelijk te melden dat hij voornemens is de, op het hierbij in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein, te realiseren sociale huurwoningen boven de vastgestelde huurtoeslaggrens te verhuren;

- 10b. vanaf de datum waarop de onder lid a. bedoelde huurwoningen worden verhuurd boven de vastgestelde huurtoeslaggrens, kan de canon voor de huurwoningen van de onderhavige erfpacht worden aangepast aan het alsdan geldende grondprijspeil voor markthuurloningen;
- 10c. indien de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke melding aan Burgemeester en Wethouders haar sociale huurwoningen boven de geldende huurtoeslaggrens verhuurt, zal Burgemeester en Wethouders, met inachtneming van artikel 27 van de Algemene Bepalingen 1998, een boete opleggen van € 10.000 per woning;

#### INDIEN VAN TOEPASSING:

- 11a. *de erfpachter dient de openbaar toegankelijke terreindelen op tekening nummer > d.d. >2021 met lijn- en kruisarcering aangegeven openbaar toegankelijk te houden en voor eigen rekening en risico in te richten, te beheren en te onderhouden;*
- 11b. *de erfpachter is verplicht op de grens van zijn erfpachtterrein en de openbare ruimte een duidelijke markering "Eigen Terrein, betreden is toegestaan" te plaatsen, die voor een ieder goed zichtbaar is en als zodanig in stand wordt gehouden, zodat voor een ieder duidelijk is dat het een privé-terrein is dat openbaar toegankelijk is. De erfpachter dient ervoor zorg te dragen dat er duidelijk verschil is tussen de inrichting van zijn erfpachtterrein en de openbare ruimte.*
- 11c. *de erfpachter dient voor het gebruik van deze openbaar toegankelijke erfpachtterreindelen zelf regels op te stellen en deze als zodanig kenbaar te maken voor de gebruikers. Deze regels hebben in ieder geval betrekking op de veiligheid. Voor gebruikers van de openbaar toegankelijke erfpacht(terrein)delen zal in ieder geval duidelijk moeten zijn of er al dan niet toezicht is bij het gebruik van de openbaar toegankelijke erfpacht(terrein)delen;*
- 12a. de erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken, voor kosten of schadevergoeding in welke vorm en hoe genaamd ook, die eenieder zou kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van het gebruik van de openbaar toegankelijke delen van het erfpachtterrein;
- 12b. voor het onderhoud van de groene corridor geldt de verplichting van niveau B volgens de kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte 2018 CROW.
- 13a. het energiebedrijf Westpoort Warmte BV zal mede ten behoeve van de appartementsrechten een hybride warmtenet aanleggen, onderhouden en exploiteren in combinatie met een WKO installatie voor de lage temperatuurwarmte en hoge temperatuur koude levering naar alle woningen;
- 13b. de erfpachter is verplicht de hybride stadsverwarmingsinstallatie met WKO in stand te laten en indien nodig te (laten) vernieuwen;
- 13c. het is de erfpachter niet toegestaan zonder toestemming van of vanwege Burgemeester en Wethouders veranderingen aan te brengen in of aan de hybride stadsverwarmingsinstallatie met WKO;
- 13d. gelet op artikel 17 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen 1998 draagt de erfpachter er zorg voor dat de hybride stadsverwarmingsinstallatie met WKO alsmede de stadsverwarmingsleidingen op, in, aan of boven het perceel en de opstallen goed bereikbaar blijven; daarbij dient hij zich onder meer te onthouden van het plaatsen van opstallen, beplantingen, het aanbrengen van een gesloten wegdek ter plaatse van de leiding;
14. de erfpachter dient aan de gemeente toestemming te verlenen om aan de gevel openbare straatverlichting te bevestigen en deze te onderhouden;

- 15 de erfpachter dient aan de gemeente toestemming te verlenen om aan de gevel openbare straatverlichting te bevestigen en deze te onderhouden;

*(Nader te benoemen project specifieke bijzondere bepalingen)*

U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 1998, het Uitvoeringsbesluit 2020 en uit 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 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 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 0,50 +N.A.P. Op bijgaand kaartje is een bovenaanzicht van de kavel te zien met daarop de verschillende maaiveldhoogtes. Indien deze ontgravingsmaat, binnen de stedenbouwkundige richtlijnen, wordt overschreden dan is dat altijd voor rekening en risico van de erfpachter.

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

*(nader in te invullen)*

### **VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHTRECHT**

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt bepaald op uiterlijk 3 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbidding. Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van het bestuur aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal gelden *(nader in te vullen datum)*. De gemeente zal het bouwterrein op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

### **ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW**

Als de erfpachtakte niet getekend is direct nadat het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd bouwrijp aan u ter beschikking wordt gesteld en in gebruik wordt genomen, 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 het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd de status van bouwterrein;
- b. de feitelijke terbeschikkingstelling van dit terrein zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een erfpachtakte;  
van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieder onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en door middel van een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
- c. over het aangiftetijdvak waarin de feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd 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 van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd;
- f. Partijen handelen voor de btw-heffing ook verder alsof bij de feitelijke terbeschikkingstelling sprake was van een btw-levering.

De feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, 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 binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging, aangifte van overdrachtsbelasting te doen. U kunt bij de 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. Grondwaarde en afkoopsommen**

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € (*nader in te vullen na DO*). Deze grondwaarde geldt onverminderd het in paragraaf 'Grondslagen grondwaarde, canon en afkoopsom' gestelde. Op grond van het Uitvoeringsbesluit 2020 dient u de canon af te kopen (afkoopsom). U kunt kiezen om af te kopen voor een tijdvak van 52 of 77 jaar. De afkoopsommen voor 52 en 77 jaar zijn volgens de navolgende specificatie bepaald:

canonpercentage	toeslagpercentage 77 jaar	BTW-tarief
3,00%	12,50%	21,00%

aan- tal	vloer- oppervlakte	bestemming	norm- grond- waarde	grond-waarde	canon	afkoopsom 52 jaar	afkoopsom 77 jaar
		bestemming/segment					
		SH-woning (>30 m <sup>2</sup> gbo)	€ 235	€ -	€ -	€ -	€ -
		m <sup>2</sup> bvo woon-/zorgvoorziening		€ -	€ -	€ -	€ -
		m <sup>2</sup> bvo behandel/woon- locatie jeugd		€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Totalen excl. BTW</b>				€ -	€ -	€ -	€ -
<b>BTW over afkoopsom</b>						€ -	€ -
<b>Totalen incl. BTW</b>				€ -	€ -	€ -	€ -

## B. Betalingen erfpacht

Vanaf de ingangsdatum van een erfpachtrecht dient u aan de gemeente het volgende te betalen:

1. Afkoopsom  
Dit bedrag is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht.
2. BTW  
Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is over het bedrag van de afkoopsom BTW verschuldigd naar het ten tijde van de betreffende levering geldende percentage.  
  
De afkoopsom en de BTW moeten uiterlijk worden voldaan bij passering van de erfpachtakte, dan wel uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht indien passering van de erfpachtakte dan nog niet heeft plaatsgevonden.
3. Aanvullende afkoopsom  
Voor zover de grondwaarde/canon zal worden verhoogd (zie paragraaf Grondslagen grondwaarde, canon en afkoopsom), zal die verhoging met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van de erfpacht en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.
4. Onroerend Zaak belasting (OZB)  
Eventueel opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht door u verschuldigd. De belasting en andere lasten moeten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.
5. Rente  
Al naar gelang 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. 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:

- een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
- de datum van aktepassering;
- de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
- het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
- de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

**GRONDSLAGEN GRONDWAARDE, CANON EN AFKOOPSOM**

Bij de berekening van de in voorgaande paragraaf genoemde bedragen is uitgegaan van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding. Indien blijkt dat van deze gegevens en uitgangspunten is afgeweken, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, canon en afkoopsommen hieraan aan te passen. De in deze aanbieding genoemde bedragen en het canonpercentage zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien op die datum de erfpacht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan, kunnen de bedragen aan het dan geldende grondprijnspeil worden aangepast, tenzij dit aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze aanbieding. Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 2580 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het appartementencomplex in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld. De bedragen kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan ik bij het opstellen van deze aanbieding ben uitgegaan. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de grondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

**PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW**

Indien het te realiseren bouwplan afwijkt van de gegevens in deze aanbieding, dan verzoek ik u dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden, aan de in het briefhoofd genoemde contactpersoon te melden. Voorts verzoek ik 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 de erfpacht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan de erfpacht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

**PROJECT AFSPRAKEN****BLVC**

Ter meerder zekerheid tot nakoming van de verplichtingen om volgens het BLVC-plan te werken is een borgsom ter hoogte van € 50.000,- verschuldigd aan de Gemeente, te voldoen binnen vier weken na acceptatie van de erfpachtaanbieding. Bij niet nakoming van deze verplichting is zonder nadere ingebrekestelling een onmiddellijk opeisbare boete van € 1.000,- 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 erstrekken. De verschuldigde boete zal worden ingehouden op de gestorte borgsom voor zover deze toereikend is. De (resterende) borgsom zal door Gemeente worden geretourneerd zodra (*nader te benoemen erfpachter*) aan al haar verplichtingen uit geaccepteerde erfpachtaanbieding heeft voldaan danwel binnen uiterlijk 6 maanden nadat de bebouwing is voltooid en opgeleverd."

## INTEGRITEITSCLAUSULE

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

- 1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
  - a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
  - b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolgning is ingesteld;
  - c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
  - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
  - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
  - over erfpachter zeggenschap hebben;
  - aan erfpachter vermogen verschaffen;
  - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
  - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;
- 4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
- 5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
- 7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante

wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

- 8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.
- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
  - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
  - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
  - Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
  - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
  - Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
  - Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
  - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
  - Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
  - ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

- 12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.
- 13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

## SLOTBEPALINGEN

### 1. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 26 van de Algemene Bepalingen 1998 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang de erfpacht niet is gevestigd:

- a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
- b. zolang van de onder 1a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

### 2. Uitgiftetekening

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

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

### 3. Aktepassering

Op grond van artikel 4 lid 1 van de Algemene Bepalingen 1998 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte te passeren en wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bericht van acceptatie in te vullen. Zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van de erfpacht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

### 4. Plankosten

Iedere partij zal zijn eigen kosten moeten dragen. Ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente, dan wel indien het bestuur geen besluit tot uitgifte in erfpacht neemt conform deze aanbieding.

5. Bericht van acceptatie

De gemeente doet deze aanbieding onder de opschortende voorwaarde 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 aanbieding gelijktijdig met de erfpachtaanbieding met kenmerk E16275/1 te accepteren. De uiterste datum waarop u deze aanbieding en de erfpachtaanbieding met kenmerk E16275/1 kunt accepteren is >(datum aflopen termijn uit de optieovereenkomst op basis van artikel 2.2 jo artikel 2.3 Optieovereenkomst).

Als u met deze aanbiedingen instemt en u heeft voldaan aan alle voorwaarden uit de Optieovereenkomst, dan dient u de ingevulde en ondertekende berichten van acceptatie te retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd. Ik verzoek u daarbij de in de berichten van acceptatie aangegeven stukken mee te sturen.

De gemeente doet deze aanbieding slechts gedurende de aangegeven periode van acceptatie gestand. Als de beide ondertekende berichten van acceptatie niet binnen de termijn zijn ontvangen, vervallen deze erfpachtaanbiedingen 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 dan wel indien u slechts een van de erfpachtaanbiedingen accepteert. Acceptatie van onderhavige erfpachtaanbieding kan uitsluitend geldig geschieden indien deze onvoorwaardelijk en gelijktijdig met de onvoorwaardelijke acceptatie van de erfpachtaanbieding met kenmerk > (E 16275/1) plaatsvindt.

Verder wordt het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het appartementencomplex door de gemeente beschouwd als een onvoorwaardelijke acceptatie van het bovenstaande.

Voor nadere inlichtingen of een toelichting op deze aanbieding kunt u zich wenden tot de contactpersoon genoemd in het briefhoofd.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van der Ploeg  
Teamleider Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling

Terrein : Kavel 19 A, B, C  
Dossiernr. : EW 6592/1  
Plannr. : 526.70  
Project : Buiksloterham

## Bericht van Acceptatie

Ondergetekende(n) <sup>(1)</sup> .....

handelend voor <sup>(2)</sup> .....

in zijn/haar/hun hoedanigheid van <sup>(3)</sup> .....

op grond van <sup>(4)</sup> .....

kantoorhoudend te <sup>(5)</sup>.....  
verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) van de hieronder aangekruiste  
betalingsmogelijkheid voor de gekozen duur van het erfpachttijdvak gebruik te willen maken: <sup>(6)</sup>

- Afkoop 52-jarig erfpachttijdvak
- Afkoop 77-jarig erfpachttijdvak

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten: <sup>(8)</sup>

notariskantoor .....

notaris .....

adres notaris .....

..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder: <sup>(9)</sup>

Naam Belastingeenheid .....

adres belastingeenheid .....

.....

Plaats : .....

Dagtekening : .....

Handtekening(en) :

---

<sup>(1)</sup> naam/namen ondergetekende(n)  
<sup>(2)</sup> naam rechtspersoon  
<sup>(3)</sup> vertegenwoordigingsbevoegdheid  
<sup>(4)</sup> grondslag bevoegdheid; **s.v.p. kopie legitimatiebewijs en uittreksel Kamer van Koophandel meezenden**  
en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van  
toepassing volmacht meezenden  
<sup>(5)</sup> kantooradres, postcode woonplaats corporatie  
<sup>(6)</sup> aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt  
<sup>(8)</sup> naam en adres notariskantoor  
<sup>(9)</sup> naam en adres belastingeenheid