



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

**MODEL aanbieding APPARTEMENTSRECHTEN
(meergezinswoningen)**

BIJLAGE 2a

naam contractpartij optieovereenkomst

t.a.v. Voorletter. Achternaam

Straat Huisnummer

Postcode, Woonplaats

Datum	2022	Projectnaam	Strandeiland
Ons kenmerk	****	Uw kenmerk	
Dossiernummer	E16329/1	Plannummer	26036
Behandeld door	(afdeling Erfpacht en Uitgifte)		
Emailadres			
Kopie aan			
Bijlagen	Terreinspecificatie en nadere informatie Nulmeting bodem Tekening nummer T2100533 van 22 november 2021 Financieel overzicht van **** Bouwenvelop bouwvelden M5&M7 Strandeiland' de dato 17 jan 2022 Zandprotocol Warmteplan Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht		
Onderwerp	Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten meergezinswoningen gelegen aan de Oeverparklaan en Strandeilandlaan op Strandeiland bouwvelden M5&M7		

Geachte heer/mevrouw

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

Onder verwijzing naar de met u op ** [datum nader in te vullen na definitieve gunning] gesloten optie-overeenkomst en het in dat kader op **[datum nader in te vullen] goedgekeurde definitieve ontwerp met betrekking tot bouwvelden M5 & M7, bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten meergezinswoningen, omvattende een aandeel in het op bijgaande tekeningen met nummer T2100532 d.d. 16 november 2021 en tekeningnummer T2100533 d.d. 22 november 2021 met enkele lijn en kruisarcering aangegeven terrein gelegen aan de Oeverparklaan en Strandeilandlaan, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie Au, nr. Weesperplein 8 is bereikbaar per metro,, halte Weesperplein

4027 gedeeltelijk, in totaal groot ongeveer 19.522 m², met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A** tot en met A**** zijnde meergezinswoningen. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als: "het Perceel", het te bebouwen terrein met de daarop te bouwen opstallen als: "het Appartementencomplex" en het te bebouwen terrein als: "het Terrein" of "de Zaak".

Onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 5.1 van de Optieovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan biedt de gemeente u het Perceel in eeuwigdurende erfpacht tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) aan onder de hierna uitgewerkte voorwaarden [in te vullen na DO "indien het een commerciële bestemming betreft dient deze canon verplicht te worden afgekocht.]. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden ... : Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemming : [In te vullen na DO],
..... **Meergezinswoningen**
..... maximaal ** woningen met maximaal bouwprogramma van in totaal ** m² bvo

Wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde exclusief BTW		Eenheid
<i>Appartementen</i>	<i>Woninggrootte *</i>	<i>Woninggrootte *</i>	
	< 60 m ² GO	≥ 60 m ² GO	
Vrije sector en middeldure koop	€ 2.136	€ 1.745	m ² GO
	> 40 m ² GO	> 70 m ² GO **	
Middeldure huur	€ 2.055	€ 1.346	m ² GO
<i>Beneden-bovenwoningen</i>	<i>Woninggrootte *</i>	<i>Woninggrootte *</i>	
	< 60 m ² GO	≥ 60 m ² GO	
Vrije sector en middeldure koop	€ 3.039	€ 2.315	m ² GO
	> 40 m ² GO	> 70 m ² GO **	
Middeldure huur	€ 2.957	€ 1.962	m ² GO

* Gemiddelde woninggrootte van de woonbestemming bepaalt welke grondwaarde van toepassing is.

** Deze middeldure huurwoning is groter dan 70 m² GO en is toegewezen aan gezinnen.

Canon..... : € **,00
Erfpachtgrondwaarde ... : € **,00 (exclusief BTW)
afkoopsom..... : € **,00
afkoopsom commerciële
bestemmingen [invullen na DO]: € **,00

Geplande ingangsdatum : Uiterlijk binnen 3 maanden na acceptatie van deze aanbieding

Deze aanbieding vloeit voort uit de hierboven genoemde optie-overeenkomst. De bepalingen uit deze optie-overeenkomst die in deze fase van het proces nog gelden worden genoemd onder het kopje 'Project afspraken' [in te vullen na DO].

Onderdeel van realisatie van dit bouwproject zijn ** [aantal uit te werken na goedgekeurde DO] middeldure koopwoningen.

Voor deze woningen geldt bij eerste verkoop (door u) een maximale verkoopprijs van € 324.000,- (prijsspeil 1 januari 2022 met jaarlijkse indexatie CPI reeks alle huishoudens (2015=100) voor middeldure koop).

Voor deze woningen geldt dat u gerechtigd bent een koop-/aannemingsovereenkomst te sluiten met en het recht op levering van een erfpachtrecht, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbidding, over te dragen aan uitsluitend een eindgebruiker (bewoner) die een natuurlijk persoon is, geen rechtspersoon.

Ook is het mogelijk dat de erfpachtrechten betreffende de middeldure koopwoningen (eerst) op uw naam worden gevestigd. In dat geval bent u uitsluitend gerechtigd de betreffende woningen (erfpachtrechten) door leveren aan eindgebruikers (bewoners)/ natuurlijke personen.

Voor beide gevallen geldt voornoemde maximale verkoopprijs.

Deze maximale verkoopprijs is inclusief BTW of overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notaris-kosten en de afkoopsom. Dit laat onverlet hetgeen is opgenomen onder het kopje "Financiële Gegevens" met betrekking tot de keuzevrijheid van de eindgebruiker voor canonbetaling danwel afkoop. De maximale verkoopprijs mag vanaf ingangsdatum erfpachtrecht worden geïndexeerd met maximaal het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens (CPI 2015=100).

Op het moment van verkoop van een woning dient u direct aan de gemeente, afdeling Erfpacht & Uitgifte van de gemeente Amsterdam via erfpacht@amsterdam.nl, de verkoopprijs door te geven. De gemeente zal controleren of de verkoopprijzen voldoen aan de hierboven omschreven voorwaarden. Indien de verkoopprijzen van de woningen niet voldoen aan de voorwaarden, zullen de prijzen moeten worden aangepast conform hetgeen is overeengekomen. Tevens bent u, als blijkt dat u een hogere verkoopprijs dan de maximale verkoopprijs bent overeengekomen met de eindgebruiker, dan wel u niet heeft voldaan aan de hiervoor omschreven voorwaarde om de bij verkoop overeengekomen verkoopprijzen direct bij de gemeente aan te leveren, een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- per overtreding aan de gemeente verschuldigd.

Indien, nadat het erfpachtrecht is gevestigd op naam van danwel door u is overgedragen aan een eindgebruiker, blijkt dat u niet heeft voldaan aan een of meerdere van de hierboven omschreven voorwaarden bent u een onmiddellijk opeisbare boete van € 200.000,- aan de gemeente verschuldigd.

Acceptatie van onderhavige erfpachtaanbidding kan uitsluitend geldig geschieden indien deze onvoorwaardelijk en gelijktijdig met de acceptatie van de erfpachtaanbidding van de eengezinswoningen E16329/1 met kenmerknummer ** van ** en de aanbidding parkeerplaatsen en commerciële bestemmingen (Buurthub) dossier E16327/1 datum ** nummer ** [in te vullen na DO] geschiedt.

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbidding, gelijktijdig met de acceptatie van alle hiervoor genoemde aanbiedingen, 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.

N.B. Volgens de selectieprocedure vormt het vaststellen van definitieve kavelgrenzen onderdeel van de inschrijving.

Zoals vermeld in de bouwvelop 'bouvvelden M5 & M7 Strandeiland' en de selectiebrochure 'Bouvvelden M5& M7 Strandeiland' dient u de kavelgrenzen ten opzichte van de corporatie kavel M5C1 en M7C2 ,de dwarsstraat en in het geval van kavel C1 ook de parkeergarage (Buurthub), vast te stellen door de kavels als één geheel te schuiven, passend binnen het

zoekgebied aangegeven op uitgifte tekeningnummer T2100533 van 22 november 2021 met enkele lijn en "variabele kavelgrens" is aangegeven.

OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING

[IN TE VULLEN NA GUNNING]

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, omvat de door u te realiseren opgave bouwprogramma tevens een door ** [in te vullen na DO] te realiseren bouwprogramma eengezinswoningen en een parkeergarage bestemd voor parkeerplaatsen en commerciële bestemmingen (Buurthub)] die geen onderdeel uitmaken van deze aanbidding. U ontvangt hiervoor separaat twee aanbiedingen met nummers ** en **.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen:

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

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

1. Als op de ondergrond (gemeenschap) lasten, rechten of verplichtingen moeten rusten, die op alle appartementsrechten betrekking hebben en daartoe in de splitsingsakte worden vermeld. Aanvullend op dit model kan dat bijvoorbeeld gelden bij voorafgaande aan de splitsing op de ondergrond te vestigen:
 - ① opstalrechten,
 - ② erfdienstbaarheden (denk daarbij ook aan overbouwingen) en/of
 - ③ kwalitatieve verplichtingen.
2. Het bodemonderzoek, waarin de bodemgesteldheid conform artikel 3 lid 3 van de AB2016 wordt vastgelegd, heeft betrekking op de gemeenschap in de splitsing en dient daarom ① in de splitsingsakte te worden vermeld en ② daaraan worden gehecht. Daarmee geldt het bodemonderzoek voor alle erfpachtrechten en is het niet nodig dat tevens aan alle akten van vestiging te hechten.
3. Onder cum annexis (c.a.) worden ondermeer de tot een woning behorende berging, tuin, terras of balkon begrepen. In de splitsing krijgen deze annexen (aanhorigheden) hetzelfde indexnummer als de woning.

Voorbeeldschema

hoofdsplitsing		units/bestemming	erfpachtrechten aantal bijzonderheden
	ondersplitsing		
A 1	A t/m A	koopwoningen	
	A t/m A	koopwoningen middensegment	
A 2	A t/m A	middelduurhuurwoning	1
A 3	A t/m A		1
A 4	A t/m A	[evt commercieel]	
	A t/m A		

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 wonin-

gen tezamen geldende erfpachtgrondwaarde wordt geen erfpachtgrondwaarde toegedeeld aan de gemeenschappelijke ruimten. De vloeroppervlakten gemeenschappelijke entrees, gangen, trappenhuizen, bergingen en fietsenstallingen voor de woningen blijft voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde buiten beschouwing. Voor zover gemeenschappelijke ruimten direct woon-gerelateerd zijn (zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke wasruimte, keuken, eetzaal, fitness-ruimte, 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 waarde van deze collectieve voorzieningen komt tot uitdrukking in de VON-prijzen van de woningen waaraan de ruimten ten dienste staan.

Ik verzoek u, *[in te vullen na DO; in overleg met de andere opdrachtgevers]* een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te geven de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. U dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale uitmeting, inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor het Terrein waarop de appartementsrechten betrekking hebben, alsmede een complexnummer (zie ook onder Uitgiftetekening in de slotbepalingen). U dient hier in uw planning rekening mee te houden. Zie voor informatie de website van het Kadaster (www.kadaster.nl) of raadpleeg uw notaris. U vraagt zelf aan de notaris of deze op basis van de overeengekomen splitsingsstructuur de conceptakte van splitsing in appartementsrechten met bijbehorende tekening en reglement opmaakt. In de splitsingsakte moet de notaris ook de volgende onderdelen opnemen en/of uitwerken:

A. Vastlegging feitelijke milieu-hygiënische staat Terrein ondergrond appartementencomplex.

Conform artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 dient aan de erfpachtakte(n) een bodemonderzoek te worden gehecht, waarin de milieu-hygiënische bodemgesteldheid van het Perceel wordt vastgelegd. Omdat dit bodemonderzoek betrekking heeft op het in de splitsing in appartementsrechten te betrekken Terrein (en daarmee op de gemeenschap in de splitsing en alle appartementsrechten) moet dit bodemonderzoek in de splitsingsakte worden vermeld en daaraan worden gehecht. Daardoor geldt het bodemonderzoek voor alle erfpachtrechten en is het niet nodig dat tevens aan alle erfpachtakten te hechten. De redactie van de bijzondere erfpachtvoorwaarden (bepaling 1. Onder A) is hierop aangepast.

B. Opstalrechten [uit te werken na DO]

- **opstalrechten ten behoeve van een transformatorruimten die door de gemeente aan Liander N.V. zal worden uitgegeven
- ** opstalrecht ten behoeve van een glasvezelwijkcentrale (PoP-station) die door de gemeente aan KPN Netwerk NL zal uitgeven;

C. Gemeenschap in de splitsing – openbare verlichting

De VvE/erfpachter(s) is/zijn verplicht te gedogen en toe te laten dat er één of meerdere inbouwankers worden gevestigd aan de gevel waaraan de spankabel(s) voor de hangarmaturen worden bevestigd ten behoeve van de openbare hangende straatverlichting. Voorts is/zijn de VvE/erfpachter(s) verplicht te gedogen en toe te laten dat er inbouw-aansluitkasten, muurankers voor de bevestiging van spandraden en mantelbuizen voor het omhoog voeren van voedingskabels in de gevel dienen te worden verwerkt ten behoeve van de openbare hangende straatverlichting.

D. Aantekening in het Kadaster

- het besluit op grond van artikel 110 I van de Wet geluidhinder, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf augustus tweeduizend tien in het register Hypotheken 4, deel 58604 nummer 143;
- het besluit op grond van artikel 110 I van de Wet geluidhinder, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf augustus tweeduizend tien in het register Hypotheken 4, deel 58604 nummer 144;

E. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen

Met betrekking tot het Terrein geldt dat aan de gemeente geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen bekend zijn, anders dan die uit de titel van aankomst die relevant zijn:

- akte van 19 november 2018 ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheken 4, deel 74409, nummer 171;

woordelijk luidende:

"Artikel 10. Bodemverontreiniging

1. *Het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte is begrepen in het in artikel 6 bedoelde risico.*
2. *Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op streefwaarden vastgelegd in de Circulaire bodemsanering 2006, (Staatsblad 2006, 83) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.*
3. *Koper heeft een aantal onderzoeken laten verrichten omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in het Verkochte. Hierbij is gebleken, dat er in het Verkochte verontreinigingen aanwezig zijn.*
4. *Koper kan Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging.*
Deze verplichting van Koper wordt hierbij met betrekking tot het Verkochte gevestigd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
5. *Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van de overdracht behalve de Partijen bekende verontreiniging ook andere, Partijen niet bekende verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is eveneens voor rekening van Koper.*

Artikel 11. Visserij

Koper verklaarde er mee bekend te zijn dat op het Markermeer, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, van oudsher sprake is van zogenaamde gemene weide visserij. Dat betekent dat op het IJsselmeer geen areaalgebonden visrechten zijn, maar visrechten die zien op het soort en het gebruik van vistuigen.

Artikel 12. Vervreemdingsverbod wateroppervlakte

1. *Koper (dan wel diens rechtsopvolger als hierna bedoeld in lid 2) is niet bevoegd het Verkochte, voor zover dit niet voor landaanwinning mag worden gebruikt, zonder voorafgaande*

schriftelijke toestemming van Verkoper geheel of gedeeltelijk onder welke titel of benaming dan ook te vervreemden dan wel enigerlei verplichting aan te gaan welke de strekking heeft om het Verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden.

Onder vervreemding van het Verkochte wordt in dit artikel verstaan: juridische levering, verschaffen van de economische eigendom, verkoop, ruiling, huurkoop, schenking, inbreng in een rechtspersoon, een maatschap of enig ander samenwerkingsverband en overdracht van appartementsrechten.

2. *Koper verbindt zich de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel bij elke vervreemding in eigendom van het Verkochte of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in eigendom op te leggen, ten behoeve van Verkoper te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftientig miljoen euro (€ 25.000.000,00) ten behoeve van Verkoper.*
3. *De in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming moet worden aangevraagd bij de hoofd-ingenieur-directeur Rijkswaterstaat Midden-Nederland te Lelystad.*

Artikel 13. Vestiging rechten op wateroppervlakte

Voor zover het Verkochte niet voor landaanwinning mag worden gebruikt, is Koper uitsluitend bevoegd tot vestigen van erfpacht(en), recht(en) van opstal, dan wel persoonlijke gebruiksrechten op het verkochte."

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 Strandeiland parkeren bewoners in de zogenoemde Buurthub, niet op het eigen terrein of in het appartementencomplex van de woningen. Op grond van het parkeer beleid, het Stedenbouwkundig Plan en het Bestemmingsplan zullen bewoners die ervan afzien 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.

ERFPACHTVOORWAARDEN

Algemene Bepalingen

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

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

Op grond van de Algemene Bepalingen 2016 geeft de gemeente het Perceel in eeuwigdurende erfpacht uit tegen een canon. Deze canon geldt voor de eeuwigdurende looptijd van een erfpachtrecht behoudens ① een jaarlijkse aanpassing aan de inflatie en ② eventuele herzieningen bij op uw verzoek doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen zoals bestemmingswijzigingen. De erfpachter

kan de canon voor de eeuwigdurende looptijd van het recht bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). Voor zover sprake is van andere bestemmingen dan een woonbestemming kan afkoop verplicht zijn. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbidding is dit nader uitgewerkt.

De bijzondere bepalingen zullen in de definitieve erfpachtaanbidding uitgewerkt worden op basis van het goedgekeurde Definitief Ontwerp (DO). Van de onderstaande Bijzondere Bepalingen zullen alleen die opgenomen/ aangepast worden die van toepassing zijn. Ook kunnen er nog Bijzondere Bepalingen worden opgenomen die nodig blijken te zijn naar aanleiding van het goedgekeurde DO.

Bijzondere Bepalingen

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

1. de Zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
 - A. 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 Zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;
 - B. de Zaak belast is met:
 - het besluit op grond van artikel 110 I van de Wet geluidhinder, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf augustus tweeduizend tien in het register Hypotheken 4, deel 58604 nummer 143;
 - het besluit op grond van artikel 110 I van de Wet geluidhinder, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf augustus tweeduizend tien in het register Hypotheken 4, deel 58604 nummer 144;
 - C. de Zaak tevens belast is met meerdere opstalrechten zijnde [definitieve opgave opstalrechten na DO]:
 - ** opstalrechten ten behoeve van een transformatorruimten die door de gemeente aan Liander N.V. zal worden uitgegeven
 - ** opstalrecht ten behoeve van een glasvezelwijkcentrale (PoP-station) die door de gemeente aan KPN Netwerk NL zal uitgegevenin dit kader:
 - 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 deze 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 erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedelten waarop de opstalrechten 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;
 - D. de Zaak behoudens voorafgaande genoemde beperkingen en in de splitsingsakte genoemde lasten voor het overige vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het

bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;

- E. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartements-eigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
- F. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;

2a De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling [uit te werken na DO] :

- A. [vrije sector koopwoning] ** 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. [middeldure koopwoning] ** erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en onverminderd het in artikel 2j. gestelde elk bestemd zijn tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector van in totaal ** m² gebruiksoppervlakte (GO);
- C. [middeldure huurwoningen = koopwoningen met verhuurverplichting tegen in erfpacht-voorwaarden bepaalde huur] één erfpachtrecht omvat ** appartementsrechten van in totaal > m² gebruiksoppervlakte (GO) en is onverminderd het in de leden d. en e. gestelde bestemd tot **[aantal in te vullen na DO] meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector;
- D. andere bestemming; [in te vullen na DO] erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot ** bestemming van in totaal ** m² bruto vloeroppervlakte (BVO);

2b. De erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken.

2c. Het is niet toegestaan de onder 2a. A. en B. genoemde koopwoningen te verhuren. Dit is slechts mogelijk, na daartoe vooraf verkregen toestemming van de gemeente in de volgende gevallen:

- i. verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;
- ii. 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;
- iii. verhuur van de woning voor een totale huurprijs die niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt, waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting een parkeerplaats af te nemen. Deze maximale huurprijs bedraagt bij de vestiging van het erfpachtrecht € 1.068,83 [prijsspeil 2022] per maand en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Hierop kan een uitzondering gemaakt worden als op het moment dat de toestemming gevraagd wordt, het vigerend beleid voor middeldure huurwoningen in Amsterdam gunstiger is voor de erfpachter.
- iv. gevallen waarin het verbod tot verhuur – mede gezien het doel en strekking daarvan – tot naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare gevolgen zou leiden;
- v. 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.

- vi. Het aanvragen van de toestemming geschiedt bij de gemeente. De erfpachter dient bij het verzoek om toestemming de bewijsmiddelen te overleggen die de gemeente redelijkerwijs nodig acht voor een goede beoordeling van de aanvraag. De toestemming zal worden ingetrokken indien wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden van de verleende toestemming. Onderhuur is in geen enkel geval toegestaan.
- 2d. In afwijking van het onder 2b. bepaalde is de erfpachter verplicht:
- A. gedurende tenminste 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid 2a sub C bedoelde koopwoningen als zelfstandige middeldure huurwoning te gebruiken, onder middeldure huurwoningen wordt ten deze verstaan zelfstandige woningen met een woninggrootte van tenminste 40 m² GO en een kale aanvangsmaandhuur van € 763,47 (danwel de ten tijde van verhuring geldende liberalisatiegrens zoals bepaald in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 Wet op de huurtoeslag) tot € 1.068,83 (*prijspeil: januari 2022, eerste indexering van de maximale aanvangshuurprijs vindt plaats op 1 januari 2023 op basis van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens over het jaargemiddelde van het voorgaande jaar*;
- B. De gemeente verleent vrijstelling voor dit afwijkende gebruik zoals bedoeld in artikel 9 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2016. Ten overvloede zij vermeld dat ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving onverkort van kracht blijft.
- 2e. Ten aanzien van de in 2d. onder A bedoelde woningen is de erfpachter tijdens de verhuring gerechtigd jaarlijks per 1 juli de in die leden aangegeven aanvangshuren maximaal te indexeren op basis van:

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

Hierin is:

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

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

CPI_{1 jaar vóór verhoging} .. : het gemiddelde van het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, in het jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

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

- 2f. Een nieuwe verhuring van woningen als bedoeld in artikel 2a onder C. (middeldure huurwoningen 25 jaar) vanaf het 21^e jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht heeft geen invloed op de in artikel 2e omschreven huurstelling. Derhalve geldt dat een nieuwe verhuring (huurovereenkomst met een nieuwe huurder) niet gebonden is aan de financiële kaders als geschetst in artikel 2d onder A en deze voormelde financiële kaders aldus alleen betrekking hebben op de huurverhoging van bestaande huurovereenkomsten;

- 2g. Ten aanzien van de in 2d. onder A bedoelde woningen is de erfpachter gedurende de bedoelde termijn verplicht om op schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen, waaruit blijkt tegen welke maandhuren de in 2d. onder A. bedoelde huurwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek. Ook dient uit deze verklaring voor alle huurwoningen te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming.
- 2h. Indien blijkt dat de erfpachter niet voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen., dan kan de gemeente de erfpachter een boete opleggen, zoals bepaald in artikel 18 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016. Deze boete-oplegging laat de aan de gemeente toekomende bevoegdheden krachtens de wet onverlet evenals de in algemene en bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden van de gemeente
- 2i. Als de erfpachter na ommekomst van tenminste de in 2d bedoelde termijn het betreffende gebruik als huurwoning wil staken, dan dient hij de aan afdeling Erfpacht & Uitgifte van Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam:
- A. schriftelijk melding te maken van de voorgenomen wijziging van het betreffende gebruik,
 - B. te verzoeken het erfpachtrecht te splitsen in zoveel erfpachtrechten als het ongesplitste erfpachtrecht appartementsrechten omvat
 - C. te verzoeken om verdeling van de voor het ongesplitste erfpachtrecht geldende canon over de te vormen erfpachtrechten op basis van een bij zijn verzoek de overleggen opgave van de vloeroppervlakten en vraagprijzen van de woningen.
- De gemeente zal daaraan medewerking verlenen zonder daaraan herziening van de canon te verbinden als bedoeld in artikel 20 van de Algemene Bepalingen 2016.
- 2j. [indien de rechten van erfpacht met betrekking tot de middeldure koopwoningen eerst worden gevestigd op naam van de ontwikkelaar dient het volgende te worden opgenomen:
Ten aanzien van de onder 2a. sub B genoemde koopwoningen geldt dat voor overdracht aan de eerste eindgebruiker (zijnde een natuurlijk persoon en derhalve de bewoner) de maximale verkoopprijs - die mag worden bedongen - is gesteld op € 324.000,00 (*prijspeil 1 januari 2022 met jaarlijkse indexatie CPI reeks alle huishoudens (2015=100), middeldure koop*)];
- 3a. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
- 3b. de op tekening nummer T2100533 van 22 november 2021 met kruis arcering aangegeven terreindeel [in te vullen na DO (*behorende tot één van de appartementsrechten/ behorende tot het gemeenschappelijke deel van het appartementencomplex*)]dient als een margestrook te worden gebruikt. Het is erfpachter toegestaan om deze margestrook uitsluitend te gebruiken, in te richten en ingericht te houden als (overdekte) buitenruimte;
- 4a. de erfpachter is verplicht om [in te vullen na DO *gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten*] met de realisering van het appartementencomplex op basis van het op ** [datum] door de gemeente goedgekeurde definitief ontwerp aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- 4b. tenminste 13 weken voordat het appartementencomplex gereed zal zijn, dient de erfpachter er [in te vullen na DO *gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten*] voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de be-

- trokken 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 terreinden 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;
- 6a. indien het appartementencomplex of de woning wordt aangesloten op het collectieve WKO-systeem dat op het Strandeiland wordt aangelegd is de erfpachter met betrekking tot het WKO-systeem nimmer zakelijk gerechtigd tot de in het appartementencomplex of woning vanaf de kadastrale grens van het erfpachtrecht aanwezige leidingen en apparatuur tot en met het leveringspunt;;
- 6b. de gemeente en erfpachter stellen zich op het standpunt dat alle in de woning of in het appartementencomplex aanwezige onderdelen van het WKO-systeem, waartoe de erfpachter niet is gerechtigd zoals in lid 1 beschreven, in eigendom toebehoren aan de zakelijk gerechtigde van het collectieve WKO-systeem. Voorzover en zodra echter, onverminderd het in de vorige zin bepaalde, in rechte zou komen vast te staan dat de in de woning of in het appartementencomplex vanaf de erfpachtgrens aanwezige leidingen en apparatuur tot en met het leveringspunt, door bestanddeelvorming onderdeel zouden uitmaken van de woning of het appartementencomplex, geldt dat de erfpachter om niet het exclusieve gebruiks- en beschikkingsrecht op deze onderdelen dient te verschaffen aan de zakelijk gerechtigde van het collectieve WKO-systeem. Dit gebruik- en beschikkingsrecht omvat mede het recht van de zakelijk gerechtigde van het collectieve WKO-systeem om deze onderdelen tegen betaling ter beschikking te stellen aan de erfpachter alsmede onder meer het recht om deze onderdelen te onderhouden, zonodig aan te passen en te vernieuwen;;
- 6c. het is de erfpachter, onverminderd het bepaalde in bijzondere bepaling 2.b, niet toegestaan om het erfpachtrecht te gebruiken voor de levering van thermische energie aan zakelijk gerechtigden van niet tot het appartementencomplex behorende bebouwing;
7. Vanwege de gewenste ontwateringsdiepte op Strandeiland en de gemeentelijke grondwater-norm (voor nieuw in te richten gebieden) is op Strandeiland het uitgangspunt dat kruipruimte-loos moet worden gebouwd.
8. Hier eventuele overige projectspecifieke bijzondere bepalingen;

De gemeenteraad heeft op 10 februari 2021 een Warmteplan (bijlage) voor Strandeiland Fase 1 vastgesteld. De gemeente is voor de aanleg en exploitatie van het in het Warmteplan bedoelde distributienet (een WKO-systeem dat voorzien in duurzame warmte en koude) een aanbesteding gestart, waarvan de uitkomst medio 2022 bekend zal zijn. De gemeente is gerechtigd voorafgaand aan het passeren van de splitsingsakte/ vestiging van het erfpachtrecht de (bijzondere) bepalingen met betrekking tot het WKO-systeem aan te passen indien dit nodig blijkt te zijn. De gemeente zal medewerking verlenen aan de eventuele vestiging van erfdienstbaarheden ten behoeve van de installatie. Op aanwijzing van de gemeente dient de erfpachter – ook na vestiging van het erfpachtrecht - hieraan medewerking te verlenen. Ook in-

dien op het Strandeiland geen WKO-systeem wordt gerealiseerd zal de gemeente eenzijdig gerechtigd zijn de (bijzondere) bepalingen aan te passen zonder dat u enig recht kan doen gelden.

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

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient het Terrein, dat u [in te vullen na DO *tezamen met de opdrachtgever(s) voor de overige appartementsrechten*] 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 aanbidding.

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 variërend vastgesteld van 1,50+ tot maximaal 3,43+ N.A.P zijn de maaiveldniveau. In bijlage B van bijgevoegde Bouwvelop BouwveldenM5&M7 is een bovenaanzicht van het Terrein 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.

Onverminderd de Terreinspecificatie en het in aanvulling daarop in de bijzondere bepalingen gestelde geldt dat: de maaiveldhoogtes zijn getoetst aan de gemeentelijke grondwatersnorm (voor nieuw in te richten gebieden) met als uitgangspunt dat op Strandeiland kruipruimte loos moet worden gebouwd.

Zandprotocol

IJburg Strandeiland is door de gemeente opgespoten met schoon aanvulzand afkomstig uit de Vaargeul bij Lemmer. Voor alle toepassingen is een BBK-melding gedaan.

Vrijkomend zand, dat niet kan worden gebruikt, blijft eigendom van de Gemeente Amsterdam. De bouwer is verplicht dit zand naar een door de gemeente aan te geven bestemming te vervoeren. Hierbij verwijs ik voor de volledigheid ook nog naar het Zandprotocol, dat als bijlage is toegevoegd en onderdeel uitmaakt van deze aanbidding.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

De ingangsdatum van alle te vestigen erfpachtrechten wordt bepaald op de 1^e of 16^e van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u [in te vullen na DO *tezamen met de opdrachtgever(s) voor de overige appartementsrechten*] met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten. Afwijking van deze regel is mogelijk als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding geven.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum erfpacht zal gelden *** [datum 3 maanden na acceptatie, in te vullen in definitieve aanbieding]. De gemeente zal het bouwterrein op of 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 € **[[bedrag in te vullen na DO]**,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 € **[[bedrag in te vullen na DO]**,00 en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van **2,39**. De gemeente past de canon jaarlijks op 1 januari aan de inflatie aan. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan. De jaarlijkse aanpassing aan de inflatie is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016.

Afhankelijk van de bestemming dient de erfpachter de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). Hierbij moet het gestelde onder B, C en D 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. Indexering

Over de periode vanaf datum prijspeil 1 januari 2022 tot de met toepassing van de overeenkomstig te bepalen Ingangsdatum van de erfpachten wordt de Grondwaarde geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De Grondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin erfpachtuitgifte plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor prijspeildatum.

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

Hierin is:

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

Grw prijspeildatum: de grondwaarde ten tijde prijspeildatum

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

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

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

C. Projectontwikkelaarsregeling koopwoningen

De uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten met de bestemming koopwoningen zonder verhuurverplichting zullen aan u plaatsvinden op basis van een canon. De eindgebruiker (dege-
ne 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 ver-
rekening van de door de projectontwikkelaar betaalde canon.

Met dit erfpachtbeleid biedt de gemeente de eindgebruiker een keuze om een optimale huis-
vestinglast 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 inge-
gaan:
 - 1° tussen 1 januari en 16 juni van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en
met 31 december van het eerste opvolgende kalenderjaar.
 - 2° tussen 1 juli en 16 december van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot
en met 31 december van het tweede opvolgende kalenderjaar.
- b. De in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtijd voor het complex waarvan het/de erf-
pachtrecht(en) deel uitmaakt/uitmaken.
De hiervoor bepaalde looptijden kunnen worden verlengd met:
 - 1° 1 jaar als de bouwtijd langer is dan 24 maanden maar korter dan 36 maanden of
 - 2° 2 jaar als de bouwtijd langer is dan 36 maanden.

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

- voor de periode van geplande ingangsdatum **** tot en met 31 december **** [data in te
vullen na DO],
- welke periode [uit te werken na DO]: *(niet wordt verlengd)* *(met één jaar wordt verlengd tot
en met 31 december **)*.

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

D. Betalingswijze overige bestemmingen

Voor de bestemmingen [nader in te vullen na goedgekeurde DO] is op grond van het grond-
prijsbeleid 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 aan-
geven.

E. 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. ② voor verlengde PO-regeling bent u:
 - 1° op de ingangsdatum van de erfpachtrechten de canon over de niet verlengde looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd en
 - 2° [uit te werken na DO] op 1 januari van ** de canon over het jaar van verlenging verschuldigd. Deze canon is voor de inflatie gecorrigeerd op **en ** .
- 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 onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum daarvan door u verschuldigd. U dient de belasting en andere lasten binnen de betaaltermijn van de factuur te voldoen.

6. Rente

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

F. Vervolbetalingen 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. [in te vullen na DO] Aan het begin van het eerste verlengingsjaar van de projectontwikkelaarsregeling zal de gemeente een nieuw overzicht opstellen en verspreiden voor de dan onverkochte woningen op basis van de dan aan u over het eerste verlengingsjaar in rekening gebrachte canon.

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").

G. Verplichtingen projectontwikkelaar

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

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

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

U dient de eindgebruikers en de notaris juist en volledig te informeren over de desbetreffende erfpachtrechten, de financiële- en overige condities, zoals in deze erfpachtaanbidding 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.

H. 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.

I. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon En Afkoopsom

De gemeente kan de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom per te vestigen erfpachtrecht aanpassen als hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbidding en het financieel overzicht. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze aanbidding. Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 2580 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het appartementencomplex in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld.

J. 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 aanbieding is een bericht van acceptatie. Nadat ik dit bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van u retour heb ontvangen, gelijktijdig met de berichten van acceptatie van de erfpachtaanbieding van de eengezinswoningen en van de aanbieding betrekking hebbende op parkeerplaatsen en commerciële bestemmingen (Buurthub), 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.

PROJECT AFSPRAKEN

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

INTEGRITEITSCLAUSULE

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

- 1 Op deze erfpachtaanbidding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbidding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 2 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 is voldaan.

U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering van een erfpachtrecht, omvattende een appartementsrecht bestemd tot de onder bijzondere bepaling 2a. onder A. en B 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 erfpacht-

rechten. De erfpachtovereenkomst die door acceptatie van deze erfpachtaanbieding tot stand komt is evenwel één en ondeelbaar.

Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

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

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

3. Uitgiftetekening

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

Als u constateert dat de coördinaten van het door u te ontwikkelen bouwplan niet met de coördinaten van de uitgiftetekening 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.

4. Aktepassering

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

5. Plankosten / schade

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

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.

6. 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 tezamen met de erfpachtaanbiedingen van erfpacht dossier E16329/1 de dato ** kenmerknummer ** (eengezinswoningen) én dossier E16327/1 de dato ** kenmerknummer **

(parkeerplaatsen en commerciële bestemmingen (Buurthub)) te accepteren. De uiterste datum waarop u deze aanbieding kunt accepteren is **[datum aflopen termijn uit de optieovereenkomst].

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. Acceptatie van onderhavige erfpachtaanbieding kan uitsluitend geldig geschieden indien deze onvoorwaardelijk en gelijktijdig met de onvoorwaardelijke acceptatie van de erfpachtaanbiedingen betrekking hebbende op *** (E**/**) en *** (E**/**) plaatsvindt.

Verder beschouwt de gemeente het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het Terrein waarop het Perceel betrekking heeft als een onvoorwaardelijke acceptatie van het bovenstaande.

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

Met vriendelijke groet,

Rayen Jadnanansing
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Bericht van Acceptatie

Terrein : Bouwvelden M5 & M7
meergezinswoningen
Dossiernr. : E 16329/1

Plannr. : 26036
Project : Strandeiland

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.
- Indien van toepassing: van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken ⁽⁵⁾
voor wat betreft
 - ① het erfpachtrecht koopwoningen, die op grond van bijzondere bepaling 2a onder C als huurwoningen dienen te worden gebruikt
 - ☐ Indexcanon
 - ☐ Afkoop looptijd erfpacht; en
 - ② 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,

Handtekening(en)

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

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

(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n)

(4) voor zover vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n) niet expliciet blijkt uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel gronslagen 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