



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

**MODEL AANBIEDING APPARTEMENTSRECHTEN  
(meergezinswoningen, commerciële bestemmingen,  
sociaal-maatschappelijke bestemmingen)**

**BIJLAGE gba**

> naam contractpartij optieovereenkomst

t.a.v. > Voorletter. Achternaam

> Straat Huisnummer

> Postcode, Woonplaats

Datum >

Projectnaam Strandeiland M1a,  
M2a, M2b, M3a

Ons kenmerk 2023-1358

Uw kenmerk n.v.t.

Dossiernummer E16457/1

Plannummer 26.036

Behandeld door (afdeling Erfpacht en Uitgifte)

Emailadres > @amsterdam.nl

Telefoon 14020

Kopie aan >

Bijlagen

Terreinspecificatie en nadere informatie

Nulmeting bodem (als deze al beschikbaar is op het moment van de aanbieding,  
de nulmeting bodem of een vergelijkbaar bodemonderzoek wordt uiteindelijk  
aan de splitsingsakte gehecht)

Bouwvelop M1a, M2a, M2b en M3a Strandeiland d.d. 8 mei 2023

Tekening nummer 2022-434 d.d. 13 december 2022

Tekening gemeenschappelijk binnenterrein nummer \* d.d. [na goedgekeurd DO]

Financieel overzicht van d.d. \*\* [na goedgekeurd DO]

Zandprotocol IJburg 2023

Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam

Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht

Besluit op grond van artikel 110 I van de Wet geluidhinder (register Hypotheken  
4, deel 58604, nummer 143 – d.d. 12 augustus 2010)

Besluit op grond van artikel 110 I van de Wet geluidhinder (register Hypotheken  
4, deel 58604, nummer 144 – d.d. 12 augustus 2010)

Onderwerp Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan  
bouwvelden M1a, M2a, M2b, M3a

Geachte heer/ mevrouw Achternaam,

*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] gesloten optieovereenkomst en het in dat kader op >> [datum nader in te vullen] goedgekeurde definitieve ontwerp (hierna "DO") met betrekking tot Bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a, gelegen aan Pampuslaan, Oeverparklaan, Makersstraat, Makerskade, Doris Lessingstraat, Maya Angeloustraat, Ralph Ellisonstraat, May Ziadehstraat en Colettestraat op Strandeiland, bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op (voorlopige) tekening nummer 2022-434 van 13 december 2022 met enkele lijn- en plusjesarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A   tot en met A  . Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als: "het perceel", het te bebouwen terrein met de daarop te bouwen opstallen als: "het appartementencomplex" en het te bebouwen terrein als: "het terrein" of "de zaak".

Onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 4.1 van de optieovereenkomst "Bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a Strandeiland" opgenomen verplichtingen hebt voldaan biedt de gemeente u het perceel (de appartementsrechten) in eeuwigdurende erfpacht tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) aan onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, indien het een commerciële bestemming betreft dient deze canon verplicht te worden afgekocht. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden ....: Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam  
Erfpachtbestemming .....: Nader in te vullen op basis van bouwprogramma DO

### **Woonbestemmingen**

#### **Meergezinswoningen**

Maximaal >> woningen met maximaal bouwprogramma van in totaal >> m2 bvo

|                                              |                             |
|----------------------------------------------|-----------------------------|
| Vrije sector koopwoning < 60 m <sup>2</sup>  | gbo (en minimaal 40 m2 gbo) |
| Vrije sector koopwoning > 60 m <sup>2</sup>  | gbo                         |
| Vrije sector huurwoning < 60 m <sup>2</sup>  | gbo (en minimaal 40 m2 gbo) |
| Vrije sector huurwoning > 60 m <sup>2</sup>  | gbo                         |
| Middeldure huurwoning 40- 50 m <sup>2</sup>  | gbo                         |
| Middeldure huurwoning 50 -60 m <sup>2</sup>  | gbo                         |
| Middeldure huurwoning 60 -70 m <sup>2</sup>  | gbo                         |
| Middeldure huurwoning 70 – 80 m <sup>2</sup> | gbo                         |
| Middeldure huurwoning >80 m <sup>2</sup>     | gbo                         |

|                          |   |                                                                       |
|--------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------|
| Canon .....              | € | <span style="background-color: yellow;">  </span> ,00                 |
| Erfpachtgrondwaarde..... | € | <span style="background-color: yellow;">  </span> ,00 (exclusief BTW) |

### **Niet-woonbestemmingen**

#### **Sociaal-maatschappelijke bestemmingen** (onder voorwaarden)

Buurteamlocatie

|                          |   |                                                                       |
|--------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------|
| Canon .....              | € | <span style="background-color: yellow;">  </span> ,00                 |
| Erfpachtgrondwaarde..... | € | <span style="background-color: yellow;">  </span> ,00 (exclusief BTW) |

Commerciële bestemmingen

Commerciële voorzieningen in de plint [passend binnen publiekrechtelijke bestemmingen zijnde horeca I, II en IV, commerciële dienstverlening, sportschool, detailhandel, commerciële zorgverlening].

Commerciële voorzieningen op verdieping [passend binnen publiekrechtelijke bestemmingen zijnde horeca I, II en IV, commerciële dienstverlening, sportschool, detailhandel, commerciële zorgverlening].

Terras tbv horeca

Supermarkt

Gezondheidscentrum (huisartsenpraktijk en eerstelijnszorgaanbieders)

Apotheek

Afkoopsom: ..... € ,00

Erfpachtgrondwaarde.....: € ,00 (exclusief BTW)

[invullen na goedgekeurd DO]

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

Acceptatie van onderhavige erfpachtaanbieding kan uitsluitend geldig geschieden indien deze onvoorwaardelijk en gelijktijdig met de acceptatie van de erfpachtaanbieding van de eengezinswoningen E16547/1 met kenmerknnummer 2023-1677 d.d. >> en de aanbidding appartementsrechten parkeerplaatsen en commerciële bestemmingen Buurthub E16548/1 met kenmerknnummer 2023-1660 d.d. >> geschiedt.

De tijdige en onvoorwaardelijke acceptatie van de drie hiervoor genoemde aanbiddingen geldt als opschortende voorwaarde voor de inwerkingtreding van iedere afzonderlijke overeenkomst die door acceptatie van de aanbidding in kwestie ontstaat.

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbidding, gelijktijdig met de acceptatie van alle hiervoor genoemde aanbiddingen, ondertekend van u retour heb ontvangen en als u voldoet aan alle voorwaarden, zal de gemeente het perceel aan u in eeuwigdurende erfpacht uit geven.

Deze aanbidding 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'.

U dient de kavelgrenzen vast te stellen passend binnen het zoekgebied op uitgifte tekeningnummer 2022-434 d.d. 13 december 2022 met enkele lijnarcering en "zoekruimte schuiving hub" aangegeven.

**PARKEREN**

Het stadsdeel voert een actief parkeerbeleid, dat er op gericht is te stimuleren dat in het kader van woningbouwplannen gebouwde parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk door de bewoners van die woningen worden gebruikt. Op Strandeiland parkeren bewoners in de zogenoemde

Buurthub en niet op het in erfpacht uitgegeven Perceel (als het gaat om een eengezinswoning) of in het appartementencomplex van de woningen..

Het parkeren voor de auto's en deelmobiliteit voor alle bewoners van de woningen binnen de bouwvelden M1a, M1b, M2a, M2b, M3a en M3b gebeurt in de Buurthub.

Een deel van de Buurthub is een openbare parkeervoorziening en openbaar toegankelijk (fiets- en autoparkeren van de supermarkt en het aanbod van deelmobiliteit). Bewonersparkeren maakt onderdeel uit van het private deel van de Buurthub en is niet openbaar toegankelijk.

Voor alle parkeerplaatsen in de Buurthub geldt de voorwaarde, dat deze enkel verhuurd kunnen worden. Parkeerplaatsen mogen niet gekoppeld worden aan de woningen. Het fiets- en scooter-parkeren wordt inpandig opgelost, conform Nota Parkeernormen Fiets en scooter. In de Buurthub dient te worden voorzien in een stalling voor fietsen, voor bewoners (en bezoekers) die overstappen naar andere modaliteiten zoals auto, scooter of deelmobiliteit.

Op grond van het parkeerbeleid, 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 de erfpachter gegadigden te wijzen op het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorwaarde omtrent verkoop/verhuur.

#### **BUURTGEZONDHEIDSCENTRUM**

In deze aanbieding is voor de huisartspraktijk(en) en andere eerstelijns zorgaanbieders in het buurtgezondheidscentrum een afzonderlijk erfpachtrecht opgenomen, evenals voor de apotheek en voor de buurtteamlocatie aparte erfpachtrechten zijn opgenomen. In totaal dus drie erfpachtrechten.

Voor het erfpachtrecht gezondheidscentrum (huisartspraktijk(en) en andere eerstelijns zorgaanbieders) zijn een aantal voorwaarden gesteld met betrekking tot de hoogte van de grondwaarde. De grondwaarde van een gezondheidscentrum is afhankelijk van de precieze invulling hiervan. Zie ook bijlage 'Richtlijnen Buurtgezondheidscentrum en praktijkruimte voor huisartsen- en welzijnszorg' bijhorend bij de Bouwvelop. Het gezondheidscentrum biedt naast een apotheek (grondwaarde commerciële plint) en buurtteamlocatie (grondwaarde sociaal maatschappelijk) ruimte aan een huisartsenpraktijk(en) en andere eerstelijns zorgaanbieders (bijv. fysiotherapeuten, diëtisten, wijkverpleegkundigen, etc). Voor huisartsenpraktijken en andere eerstelijns zorgaanbieders binnen het gezondheidscentra geldt de vaste grondwaarde per m2 bvo als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden: (1) het hebben van een gemeenschappelijke hoofdingang, (2) het moet één erfpachtrecht betreffen, waarbij het niet uit maakt wie de erfpachter is, (3) er dient aantoonbaar een bedrijfsvoering zonder winstoogmerk gevoerd te worden, (4) er is een maximale huurprijs van € 140 per m² Verhuurbaar Vloeroppervlakte (VVO) casco+ per jaar van toepassing (prijspeil 1 januari 2023), jaarlijks met cpi te indexeren met een maximum van 4% per jaar. In alle andere gevallen is de grondwaarde commerciële plint van toepassing.

#### **OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING**

NADER IN TE VULLEN NA GOEDGEKEURD DO]

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, omvat het te realiseren bouwprogramma tevens eengezinswoningen en een parkeergarage voor parkeerplaatsen en commer-

ciële bestemmingen Buurthub die geen onderdeel uitmaken van deze aanbieding. U ontvangt hiervoor separaat 2 aanbiedingen met nummers 2023-1677 en 2023-1660.

### VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen:

Dit model zal ten behoeve van de definitieve erfpachtaanbieding nader worden uitgewerkt na vaststelling van het DO. De structuur met eventuele ① (hoofd- en onder)appartementenrechten zal worden doorgenummerd om deze in aanbieding te kunnen benoemen met ② de uit die appartementenrechten te vormen erfpachtrechten aansluitend op bijzondere bepaling 2. Deze paragraaf moet afhankelijk van de situatie worden in-/aangevuld:

- Als op de ondergrond (gemeenschap) lasten, rechten of verplichtingen moeten rusten, die op alle appartementenrechten 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:
  - opstalrechten,
  - erfdienstbaarheden (denk daarbij ook aan overbouwingen) en/of
  - kwalitatieve verplichtingen.
- 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.
- 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.

| hoofdsplitsing |                | units/bestemming  | erfpachtrechten |                     |
|----------------|----------------|-------------------|-----------------|---------------------|
|                | ondersplitsing |                   | aantal          | bijzonderheden      |
| A 1            | A 5 t/m A 4    | koopwoningen/huur | 1               | tezamen met A t/m A |
|                | A 5 t/m A 4    | koopwoningen      |                 |                     |
| A 2            | A 5 t/m A 4    |                   | 2               |                     |
| A 3            | A 5 t/m A 4    |                   | 1               |                     |
| A 4            | A t/m A        |                   |                 | tezamen met A t/m A |
|                | A t/m A        |                   |                 |                     |

Voorbeeldschema

Voor de tot gemeenschappelijk gebruik van woningen bestemde ruimten worden geen appartementenrechten gevormd. In de splitsing worden deze ruimten onderdeel van de gemeenschap en regelt de Vereniging van Eigenaars het gebruik. In de verdeling van de voor de betrokken woningen tezamen geldende erfpachtgrondwaarde wordt geen erfpachtgrondwaarde toegedeeld aan de gemeenschappelijke ruimten. De vloeroppervlakten gemeenschappelijke entrees, gangen, trappenhuis, bergingen en fietsenstallingen voor de woningen blijft voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde buiten beschouwing. Voor zover gemeenschappelijke ruimten direct woongerelateerd zijn (zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke wasruimte, keuken, eetzaal, fitnessruimte, bibliotheek en logeerkamer voor de gasten) wordt voor de voor alle woningen tezamen geldende erfpachtgrondwaarde mede berekend over het vloeroppervlakte van deze ruim-

ten. 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, een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te geven de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. U dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale inmeting, inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor het terrein waarop de appartementsrechten betrekking hebben, alsmede een complexnummer (zie ook onder Uitgiftetekening in de slotbepalingen). U dient hier in uw planning rekening mee te houden. Zie voor informatie de website van het Kadaster ([www.kadaster.nl](http://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).

B. Vastlegging lasten, beperkingen en verplichtingen die op het Perceel rusten:

① opstalrechten [uit te werken na DO]

\*\*Opstalrechten ten behoeve van transformatoren die door de gemeente aan Liander N.V. zal/zullen worden uitgegeven

\*\*Opstalrecht(en) t.b.v. een schakelkast die door de gemeente aan Liander N.V. zal worden uitgegeven

② erfdienstbaarheden [uit te werken na DO]

\*\* Ten behoeve van de schakelkast OAP (Optisch Aggregatie Punt) zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd [indien van toepassing] op het Perceel ten laste van het Perceel\*\* en ten dienste van \*\*

③ kwalitatieve verplichtingen

Op de zaak rusten vijf kwalitatieve verplichtingen, te weten:

- Zoals vermeld in de akte die op 17 mei 2001 is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheken 4, deel 17395, nummer 49, en
- Zoals vermeld in de akte die op 15 december 2022 is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheken 4, deel 85609, nummer 9;
- Zoals vermeld in de 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 bodemverontrei-*

niging 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 rechthabende 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".

- Zoals opgenomen in 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, welke als bijlage aan deze aanbidding is gehecht.
- Zoals opgenomen in 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, welke als bijlage aan deze aanbidding is gehecht.

- C. De daktuin en het gemeenschappelijke binnenterrein zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik door de bewoners en zal nader worden uitgewerkt in de splitsingsstructuur en -tekeningen.

## **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/](http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/).

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

De Bijzondere Bepalingen zullen in de definitieve erfpachtaanbieding uitgewerkt zijn op basis van het goedgekeurde Definitief Ontwerp (hierna "DO"). Van de onderstaande Bijzondere Bepalingen zullen alleen die opgenomen/ aangepast worden die van toepassing zijn. Ook kunnen er nog Bijzondere Bepalingen worden opgenomen specifiek voor het uitgewerkte 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. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen; ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieu hygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;
  - B. [ *Indien van toepassing:* ]
    - \*deze zaak belast is met
      1. opstalrechten [uit te werken na goedgekeurd DO]
    - \*\* opstalrechten ten behoeve van transformatoren die door de gemeente aan Liander N.V. zal/zullen worden uitgegeven

\*\* opstalrechten ten behoeve van een schakelkast die door de gemeente aan Liander N.V. zal worden uitgegeven]

in 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 perceelgedeelten waarop het opstalrecht en het erfpachtrecht betrekking hebben; de Gemeente stemt als grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;

2. Erfdienstbaarheid/Erfdienstbaarheden *[uit te werken na goedgekeurd DO] [indien van toepassing]*

\*\* Ten behoeve van de schakelkast OAP zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd op de zaak ten laste van \*\* en ten dienste van \*\* [nader uit te werken na DO];

3. *[indien van toepassing]* de Vereniging van eigenaren/ erfpachter(s) is / zijn verplicht te gedogen en toe te laten dat er één of meer inbouwankers worden bevestigd aan de gevel waaraan de spankabel(s) voor de hangarmaturen worden bevestigd ten behoeve van de 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 openbare hangende straatverlichting;

- C. de zaak is naast voornoemde [opstalrechten], de overige in deze aanbieding genoemde erfdienstbaarheden en andere beperkingen vrij van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
- D. de erfpachter is nadrukkelijk bekend met de op de zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen en kwalitatieve verplichtingen;
- E. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
- F. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;

2a De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:

- A. erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meer-gezinskoopwoning c.a. in de vrije sector van in totaal > m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GO);
- B. 1 erfpachtrecht omvat  appartementsrechten van in totaal > m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GO) en is bestemd tot > huurwoningen in de vrije sector c.a; erfpachter is verplicht gedu-

- rende tenminste 15 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht bedoelde woningen als huurwoning te gebruiken;
- C. 1 erfpachtrecht omvat  appartementsrechten van in totaal > m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GO) en is bestemd tot zelfstandige middeldure huurwoningen c.a.; erfpachter is verplicht gedurende tenminste 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de bedoelde woningen als zelfstandige middeldure huurwoning te gebruiken; onder middeldure huurwoningen wordt ten deze verstaan zelfstandige woningen met een woninggrootte van tenminste 40 m<sup>2</sup> GO en een kale aanvangsmaandhuur van € 808,06 (dan wel de ten tijde van verhuring geldende liberalisatiegrens zoals bepaald in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 Wet op de huurtoeslag) tot € 1.175,72 (prijsspeel 1 januari 2023) eerste indexering van de maximale aanvangshuurprijs vindt plaats op 1 januari 2024 op basis van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens over het jaargemiddelde van het voorgaande jaar);
- D. 1 erfpachtrecht, dat één appartementsrecht omvat en bestemd is tot commerciële plintvoorziening begane grond (deze bestemming dient te passen binnen de hierna genoemde binnen het publiekrechtelijk kader toegestane bestemmingen: horeca I, II en IV, commerciële dienstverlening, sportschool, detailhandel, commerciële zorgverlening) van in totaal maximaal >> m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo);
- E. 1 erfpachtrecht, die één appartementsrecht omvat en bestemd is tot commerciële plintvoorziening op de verdieping (deze bestemming dient te passen binnen de hierna genoemde binnen het publiekrechtelijk kader toegestane bestemmingen: horeca I, II en IV, commerciële dienstverlening, sportschool, detailhandel, commerciële zorgverlening) van in totaal maximaal >> m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo);
- F. 1 erfpachtrecht omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot [nader in te vullen na goedgekeurd DO] gezondheidscentrum (deel huisartsenpraktijk(en) en eerstelijnszorgaanbieders) van in totaal maximaal > m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO);
- G. 1 erfpachtrecht, omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot [nader in te vullen na goedgekeurd DO] commerciële plintvoorziening op de begane grond (supermarkt) van in totaal maximaal > m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO);
- H. 1 erfpachtrecht, omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot [nader in te vullen na goedgekeurd DO] sociaal maatschappelijk, (buurtteamlocatie) van in totaal maximaal > m<sup>2</sup> bvo;
- I. 1 erfpachtrecht, omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot [nader in te vullen na goedgekeurd DO] commerciële plintvoorziening op de begane grond (apotheek) van in totaal maximaal > m<sup>2</sup> bvo;
- J. >erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot > bestemming [nader in te vullen na goedgekeurd DO] horeca/terras bij horeca van in totaal maximaal > m<sup>2</sup> bvo (BVO) en terras bij horeca van in totaal maximaal > m<sup>2</sup> bvo;
- K. >erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot > bestemming [nader in te vullen na goedgekeurd DO] \*\* van in totaal > m<sup>2</sup> bvo);
- 2b. De erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) en toegestane bebouwing te gebruiken.
- 2c. Het is niet toegestaan de onder artikel 2a onder A. genoemde koopwoningen te verhuren, tenzij daartoe vooraf toestemming van de gemeente is verkregen en uitsluitend 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 € 1.175,72 (prijsspeil 1 januari 2023) 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 waarop 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.

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 gemeente om in rechte (tevens) nakoming te vorderen. Het aanvragen van de toestemming geschiedt bij de gemeente. De erfpachter dient bij het verzoek om toestemming de bewijsmiddelen te overleggen die de gemeente redelijkerwijs nodig acht voor een goede beoordeling van de aanvraag. De toestemming zal worden ingetrokken indien wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden van de verleende toestemming. Onderhuur is in geen enkel geval toegestaan.

- 2d. De gemiddelde kale aanvangshuur per project is ten aanzien van de onder artikel 2a onder C. bedoelde woningen maximaal € 1.029,22 (prijsspeil 2023) en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumenten-prijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. De gemiddelde kale aanvangshuur per project geldt enkel bij de eerste verhuring.
- 2e. Ten aanzien van de in artikel 2a onder C. bedoelde woningen is de erfpachter na de ingangsdatum van het erfpachtrecht 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<sub>na verhoging</sub> ..... : de maximaal toegestane huur ná huurverhoging

Huur<sub>voor verhoging</sub> ..... : de geldende huur in het jaar vóór huurverhoging

CPI<sub>1 jaar vóór verhoging</sub> .. : 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 <sub>2 jaar vóór verhoging</sub> : het overeenkomstige cijfer van het tweede jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft.

- 2f. Bij een nieuwe verhuring van woningen als bedoeld in artikel 2a onder C. (middeldure huurwoningen 25 jaar) vanaf het 21<sup>e</sup> jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht is de erfpachter niet gehouden aan hetgeen in artikel 2a onder C. omtrent de huurprijsvaststelling is omschreven. Derhalve geldt dat een nieuwe verhuring (huurovereenkomst met een nieuwe huurder) niet gebonden is aan de financiële kaders als geschetst in artikel 2a onder C. deze voormelde financiële kaders aldus alleen betrekking hebben op de huurverhoging van bestaande huurovereenkomsten.
- 2g. Indien en zolang bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst tussen erfpachter en een huurder op basis van rijksregelgeving (waaronder thans wordt verstaan het Woningwaarderingstelsel als omschreven in het Besluit Huurprijzen Woonruimte) een huur voor (enkele van) de onder 2a. onder C. genoemde woningen van toepassing is die lager is dan de onder 2a onder C. genoemde ondergrens (zijnde de liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 7:247 BW, jo. art. 3 lid 2 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte), dan geldt voor die woning(en) de door deze rijksregelgeving vastgestelde huurstelling. In dat geval en gedurende die periode gelden de in deze erfpachtakte opgenomen voorwaarden die van toepassing zijn op de middeldure huurwoningen, zijnde de leden 2a onder C., 2d, 2e en 2f niet. In dat geval is de erfpachter verplicht de woning gedurende de looptijd van die huurovereenkomst als particuliere sociale huurwoning te gebruiken; onder particuliere sociale huurwoningen worden ten deze verstaan huurwoningen waarvan de aanvangshuurprijs voor het enkele gebruik van de woonruimte maximaal het bedrag bedraagt zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag.
- 2h. In geval betreffende woning(en) gedurende de in lid 2a onder C. (middeldure huurwoningen 25 jaar) omschreven verplichte huurtermijn op basis van rijksregelgeving (weer) boven de in lid 2a onder C. genoemde ondergrens verhuurd mogen worden, dan zullen genoemde leden 2a onder C., 2d, 2e en 2f bij het aangaan van de eerstvolgende nieuwe huurovereenkomst tussen erfpachter en een huurder (weer) van toepassing zijn.
- De erfpachter is gerechtigd om bij een nieuwe verhuring de huur met terugwerkende kracht te indexeren conform lid 2e voor de periode dat de huur op basis van rijksregelgeving lager was dan de onder lid 2a. onder C. genoemde ondergrens.
- 2i. Indien op basis van rijksregelgeving een huur voor (enkele van) de onder artikel 2a onder C.. genoemde woningen van toepassing is die lager is dan de onder artikel 2a onder C. genoemde ondergrens (zijnde de liberalisatiegrens), dan geldt de door rijksregelgeving vastgestelde huurstelling. In dat geval gelden de voorwaarden die van toepassing zijn op de middeldure huurwoningen niet, zijnde de artikelen 2a onder C. (inzake de in dit artikel genoemde ondergrens), 2d, 2e en 2f. In geval betreffende woning(en) gedurende de in artikel 2a onder B en C. omschreven verplichte huurtermijn op basis van rijksregelgeving (weer) boven de in artikel 2a onder C. genoemde ondergrens verhuurd mogen worden, dan zullen genoemde artikelen 2a onder C. (inzake de in dit artikel genoemde ondergrens), (inzake de in dit artikel genoemde ondergrens), 2d, 2e en 2f weer van toepassing zijn en zal voor de werking van deze leden de termijn van verhuring onder de in artikel 2a onder C. genoemde ondergrens worden aangemerkt als een termijn van verhuring in het middeldure segment. De erfpachter is gerechtigd om gedurende de periode van verhuring onder de in artikel 2a onder C. bedoelde ondergrens de (middeldure) huur op de achtergrond te indexeren conform artikel 2e, welke geïndexeerde huur uitsluitend bij een nieuwe verhuring in rekening mag worden gebracht indien op grond van de rijksregelgeving de huur op dat moment (weer) boven de artikel 2a onder C. genoemde ondergrens uitkomt.

- 2j. Ten aanzien van de artikel 2a. onder C. bedoelde woningen is de erfpachter gedurende de bedoelde termijn verplicht om op schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen, waaruit blijkt tegen welke maandhuren de in artikel 2a. onder C. bedoelde huurwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek. Ook dient uit deze verklaring voor alle huurwoningen te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming.
- 2k. 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.
- 2l. Als de erfpachter na ommekomst van tenminste de in artikel 2a onder B. en C. 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 het op dat moment geldende gemeentelijk beleid.
- Indien bij deze wijziging geen extra woningen ontstaan dan zal de erfpachtbestemming per huurwoning worden gewijzigd in 'koopwoning' (inclusief het aantal vierkante meter gebruik oppervlak) en zal de gemeente voor deze bestemmingswijziging medewerking verlenen zonder daaraan herziening van de canon te verbinden als bedoeld in artikel 20 van de Algemene Bepalingen 2016.
- 2m. Ten aanzien van de bestemming gezondheidscentrum (deel huisartsenpraktijk(en) en eerste-lijnszorgaanbieders) in artikel 2a. F. gelden de volgende bepalingen:
- A. Het gezondheidscentrum (gezondheidscentrum (deel huisartsenpraktijk(en) en eerste-lijnszorgaanbieders) heeft een minimale oppervlakte van \*\* m<sup>2</sup> bvo [nader in te vullen na DO];
  - B. erfpachter is verplicht het erfpachtrecht overeenkomstig genoemde bestemming in artikel 2a. F. te gebruiken;
  - C. de minimale grondprijs ter hoogte van € \*\* [nader in te vullen op basis van vigerend grondprijsbeleid ten tijde van uitbrengen erfpachtaanbieding] voor het deel zoals benoemd onder de bestemming in artikel 2a F., geldt slechts indien en voor zo lang als de erfpachter voldoet aan de volgende voorwaarden:
    - (i) het gezondheidscentrum heeft één gemeenschappelijke hoofdingang,
    - (ii) het gezondheidscentrum betreft één ongesplitst erfpachtrecht;
    - (iii) er dient aantoonbaar een bedrijfsvoering zonder winstoogmerk gevoerd te worden,
    - (iv) de sociaal-maatschappelijke huurprijs voor huisartsenzorg en welzijnszorg is maximaal € 140 per m<sup>2</sup> Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO) casco + per jaar. Deze huurprijs mag vanaf datum eerste verhuring op basis van prijspeil 1 januari 2023 met een jaarlijkse indexering met het consumenten prijsindexcijfer (alle huishou-

dens, 2015=100) worden verhoogd, met een maximum van 4%. Daarnaast is de huurprijs exclusief servicekosten, water, elektra, verwarming en internet (WEVI) en eventueel te betalen BTW over de huur;

- D. Indien niet (meer) aan onder 2m. onder C. onder i, en/of ii, en/of iii, en/of iv. genoemde voorwaarden wordt voldaan, zal een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvinden. De hogere canon/afkoopsom die uit de wijziging voortvloeit, wordt door de Gemeente berekend o.a. op basis van de dan geldende erfpachtgrondwaarden, welke op het moment van volledige aanvraag van de wijziging van het erfpachtrecht door de Gemeente wordt bepaald op basis van het dan geldende normatief residuele grondprijsbeleid van de Gemeente voor het wijzigen van bestaande erfpachtrechten.

Ingeval deze wijziging van toepassing is en/of indien de erfpachter het erfpachtrecht wenst te splitsen, dan dient de erfpachter bij de afdeling Erfpacht & Uitgifte van Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam:

- 1° schriftelijk melding te maken van de voorgenomen wijziging van het gebruik;
- 2° te verzoeken het erfpachtrecht te splitsen ;
- 3° te verzoeken om verdeling van de voor het ongesplitste erfpachtrecht geldende canon over de te vormen erfpachtrechten op basis van het op dat moment geldende gemeentelijk beleid.

- E. Ten aanzien van de onder C. genoemde voorwaarden (i tot en met iv) is de erfpachter verplicht om op schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken de benodigde bewijsstukken aan te leveren, waaruit blijkt dat aan de voorwaarden (i tot en met iv) wordt voldaan.

- 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. het op uitgiftetekening 2022-434 d.d. 13 december 2022 met plusjesarcering aangegeven terreindeel 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. Erfpachter mag de margestrook gebruiken als tuin, danwel bebouwen met erkers, trappen of veranda's;
- 3c. het op tekeningnummer [nader in te vullen op basis van goedgekeurd DO] met >> arcering aangegeven terrein dient te worden gebruikt als gemeenschappelijk binnenterrein voor de bewoners [en zal in de betreffende splitsingsakte uitgewerkt dienen te worden];
- 3d. het op tekeningnummer [nader in te vullen op basis van goedgekeurd DO] met >> arcering aangegeven terrein dient te worden gebruikt als gemeenschappelijke daktuin voor de bewoners; [en zal in de betreffende splitsingsakte uitgewerkt dienen te worden];
- 4a. de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de realisering van het appartementencomplex op basis van het op  door de gemeente goedgekeurde definitief ontwerp aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- 4b. tenminste 13 weken voordat het appartementencomplex gereed zal zijn, dient de erfpachter er gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten

- en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
- 4c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 30 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
  - 4d. de erfpachter mag van het gestelde onder de leden a, b en c slechts afwijken na voorafgaande schriftelijke vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, die is bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2016;
  5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;
  6. Vanwege de gewenste ontwateringsdiepte op Strandeiland en de gemeentelijke grondwaternorm (voor nieuw in te richten gebieden) is op Strandeiland het uitgangspunt dat kruipruimteloos moet worden gebouwd.
7. *Hier eventuele overige projectspecifieke bijzondere bepalingen opnemen*

*Bij de ontwikkeling van de kavels M1a, M2a, M2b en M3a dient tevens te worden voorzien in de realisatie van een duurzame energievoorziening ten behoeve van deze kavels. De ontwikkelaar dient het door haar te realiseren bodemenergiesysteem zodanig te ontwerpen dat de ontwikkeling van naburige kavels hierdoor op geen enkele wijze beperkt wordt. De gemeente staat op Strandeiland geen realisatie van warmte-/koude voorzieningen van ontwikkelaar in de openbare ruimte toe. De gemeente heeft daarnaast Strandeiland aangewezen als interferentiegebied, om ondoelmatig gebruik van bodemenergie te voorkomen. In dat kader bereidt de gemeente tevens de vaststelling van een bodemenergieplan voor waarin in principe zal worden uitgegaan van verticale zonering. Er komt op Strandeiland geen aardgasnet en geen stadswarmtezoning.*

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 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 aanbieding.

Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een milieu-hygiënisch bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een ontgravingsmaat voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de door de gemeente vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders van onderhavige uitgifte in erfpacht. De voorgeschreven ontgravingsmaat is variërend vastgesteld van 2,60 tot maximaal 3,80 N.A.P., zijnde maaiveldniveau. In bijlage B van de Bouwenvelop M1a, M2a, M2b en M3a

Strandeiland is een bovenaanzicht van het 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: de maaiveld hoogtes zijn getoetst aan de gemeentelijke grondwaternorm (voor nieuw in te richten gebieden) met als uitgangspunt dat op Strandeiland kruipruimteloos moet worden gebouwd.

#### Zandprotocol

IJburg Strandeiland is door de gemeente opgespoten met zand afkomstig uit de Vaargeul bij Lemmer. Dit zand is gecertificeerd door KIWA. Voor alle toepassingen is een BBK-melding gedaan. Alle toepassingen zijn voorzien van certificaten.

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 verwijst ik voor de volledigheid ook nog naar het Zandprotocol, dat als bijlage is toegevoegd en onderdeel uitmaakt van deze aanbieding.

#### **VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT**

De ingangsdatum van alle te vestigen erfpachtrechten wordt bepaald op de 1<sup>e</sup> of 16<sup>e</sup> van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten. Afwijking van deze regel is mogelijk als de omstandigheden hier toe 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 >. Deze datum is uiterlijk 3 maanden na acceptatie van deze erfpachtaanbieding. De gemeente zal het bouwterrein op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

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

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

Een dergelijke economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting kwalificeert bij beperkte zakelijke rechten als erfpacht echter niet als economische levering voor de BTW, maar als verhuurdienst. Als partijen opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling van toepassing. Als zij echter niet (kunnen) opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling bij de feitelijke terbeschikkingstelling niet mogelijk. De Staatssecretaris van Financiën heeft deze inperking niet wenselijk geacht.

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

- a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft de uit te geven onroerende zaak de status van bouwterrein;

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

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

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

## **FINANCIËLE GEGEVENS**

### **A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom**

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

De jaarlijkse canon bedraagt € ,00 en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en 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 te voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). Hierbij moet het gestelde onder B en C in acht genomen worden.

Als de erfpachter op een later moment kiest voor afkoop van de canon, dan berekent de gemeente een nieuwe afkoopsom. De basis daarvoor is de dan geldende, voor inflatie gecorrigeerde canon en het dan geldende canonpercentage; de afkoopsom zal echter nooit lager zijn dan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte.

## B. Projectontwikkelaarsregeling koopwoningen

De uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten met de bestemming koopwoningen zonder verhuurverplichting zullen aan u plaatsvinden op basis van een canon. De eindgebruiker (degene aan wie u een erfpachtrecht op een appartementsrecht overdraagt) heeft vervolgens bij de aktepassering, waarbij hij zijn erfpachtrecht(en) verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor afkoop tegen het bedrag van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte onder gedeeltelijke verrekening van de door de projectontwikkelaar betaalde canon.

Met dit erfpachtbeleid biedt de gemeente de eindgebruiker een keuze om een optimale huisvestinglast te bereiken, gelet op zijn deels individueel bepaalde inkomens-/vermogenspositie en (hypotheek)renten met de daaraan verbonden fiscale behandeling.

De mogelijkheid om na de ingangsdatum per erfpachtrecht een keuze te kunnen maken voor afkoop van de canon, staat bekend als de "projectontwikkelaarsregeling". De looptijd van de projectontwikkelaarsregeling is afhankelijk van:

- a. De ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) van de projectontwikkelaar.  
Als het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan, of tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingegaan:
  - 1° tussen 1 januari en 16 juni van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het eerste opvolgende kalenderjaar.
  - 2° tussen 1 juli en 16 december van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het tweede opvolgende kalenderjaar.
- b. De in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtijd voor het complex waarvan het/de erfpachtrecht(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 geldt:

- voor de periode van geplande ingangsdatum > tot en met 31 december >, [data in te vullen na DO];
- welke periode [uit te werken na DO] met één jaar wordt verlengd tot en met 31 december >./ Voor de uitwerking van deze regeling zie hierna onder de paragraaf 'Betalingen erfpacht'.

## C. Betalingswijze overige bestemmingen

Voor de bestemmingen > [nader invullen na DO] is op grond van het grondprijsbeleid vooruitbetaling van de canon verplicht. De afkoopsom voor deze bestemmingen bedraagt € >,00 (zie financieel overzicht).

Voor de overige onder deze erfpachtvoorwaarden uit te geven bestemmingen, te weten >, kunt u uw keuze voor canonbetaling of afkoop van de canons in het bericht van acceptatie aangeven.

## D. Betalingen erfpacht

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

### 1. Canon / afkoopsom

- a. voor de koopwoningen c.a. (projectontwikkelaarsregeling):  
omdat de eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, bent u:
  - 1° op de ingangsdatum van de erfpachtrechten de canon over de niet verlengde looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd en
  - 2° 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.

**E. Vervolgbetalingen erfpacht**

Aansluitend op uw betalingen van de canon geldt voor de opvolgende erfpachtjaren het volgende:

1. canon:

- a. De gemeente Amsterdam zal afzien van de eerste inflatiecorrectie van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar.
- b. De erfpachter ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende jaarcanon een factuur van de gemeente Amsterdam voor de voor inflatie gecorrigeerde canon. Voor de betaling gelden daarbij de volgende 2 opties:
  - 1° betaling ineens vóór de op de canonfactuur opgenomen vervaldatum of
  - 2° betaling in termijnen als de erfpachter aan de gemeente een incassomachtiging heeft verstrekt. De incasso vindt dan plaats op de vervaldatum, die op de canonfactuur zijn aangegeven.
- c. Voor zover na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog koopwoningen onverkocht zijn, zal de gemeente u de canons voor de opvolgende canontermijnen in rekening brengen. U dient deze jaarcanons overeenkomstig het hiervoor onder b. gestelde te voldoen.

2. afkoop bij projectontwikkelaarsregeling:

Als een eindgebruiker kiest voor afkoop, dan dient hij bij aktepassering, waarbij hij zijn erfpachtrecht verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam het verschil te betalen tussen

- a. de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde en
- b. een deel van de door de projectontwikkelaar betaalde canon. Dit deel wordt bepaald naar evenredigheid met het nog niet verstreken gedeelte van de canontermijn waarover de canon is voldaan.

In formule:

$$\text{Betaling} = \text{Erfpachtgrw} - \frac{\text{Dagen}_{\text{rest}}}{\text{Einddatum} - \text{Begindatum}} \times \text{Canon}$$

Hierin is:

Betaling.....: de door de eindgebruiker aan de gemeente verschuldigde betaling bij afkoop

Erfpachtgrw : de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde bij uitgifte

Dagen<sub>rest</sub> .....: 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. 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 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](mailto:erfpachtbedrijfsadministratie@amsterdam.nl) (zie hierna onder "Verplichtingen Projectontwikkelaar").

## F. Verplichtingen projectontwikkelaar

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

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

- het gebruiksoppervlak (m<sup>2</sup> go) per woning(en) en
- het bruto vloeroppervlak (m<sup>2</sup> bvo) van de overige bestemmingen.

U dient de eindgebruikers en de notaris juist en volledig te informeren over de desbetreffende erfpachtrechten, de financiële- en overige condities, zoals in deze erfpachtaanbieding opgenomen. In verband met voorgaande verplichtingen ten opzichte van de eindgebruikers en de notaris(sen) bent u aansprakelijk voor de gevolgen, waaronder eventuele schade die de gemeente lijdt, welke voortvloeien uit het niet of onvolledig voldoen aan deze informatieplicht.

Om de eindgebruikers juist te informeren, bent u verplicht om in de verkoopbrochures het hiervoor bedoelde, door de gemeente te verstrekken financieel overzicht op te nemen. In uw andere wervingsuitingen dient u voor een eenduidig referentiekader uit te gaan van de v.o.n.-

prijs, waaronder wordt verstaan: de koop-/aanneemsom van het erfpachtrecht inclusief de afkoopsom van de canon, de belastingen en de kosten.

#### **G. Versturen gegevens na aktepassering**

U dient ervoor te zorgen dat de in het briefhoofd genoemde contactpersoon van de gemeente Amsterdam binnen één week na het passeren van een akte van de notaris per e-mail ontvangt:

1. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
2. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment verleden erfpacht- en eventuele leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
  - a. de tenaamstelling van de erfpachtrechten,
  - b. de data van aktepassering en
  - c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
3. een afschrift van de bij de eerste vestiging van een erfpachtrecht aan de ontwikkelaar gegeven eindafrekening (readable pdf versie);
4. een afschrift van de aan de eindgebruiker gegeven eindafrekening indien deze op basis van de projectontwikkelaarsregeling voor afkoop van de canon heeft gekozen (readable pdf versie);
5. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment op naam van de eindgebruikers verleden erfpacht- en/of leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
  - a. de door hem gemaakte keuze ten aanzien van het betalingsregime,
  - b. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, wettelijke rente en BTW en
  - c. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

#### **H. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon En Afkoopsom**

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

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) 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.

#### **I. Gestanddoening Financiële Voorwaarden**

De in deze aanbieding 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 erfpachtaanbiedingen van E 16548/1 betrekking hebbende op de bestemming parkeerplaatsen en commerciële bestemmingen Buurthub, en de erfpachtaanbieding betrekking hebbende op de bestemming Eengezinswoningen grondgebonden E16547/1, 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 kunnen 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.]

***[indien hierop aanspraak wordt gemaakt/indien van toepassing]***

**Ambitiebonus**

- a. De Ambitiebonus betreft een tegemoetkoming van maximaal 10% op de grondwaarde voor middeldure huurwoningen 25 jaar groter dan 70 m<sup>2</sup> gbo.
- b. De Ambitiebonus is enkel van toepassing op woningen in middensegment 25 jaar.
- c. De exacte hoogte van de Ambitiebonus is afhankelijk van de gemiddelde woninggrootte en gemiddeld minimaal aantal slaapkamers.
- d. De Ambitiebonus wordt berekend op basis van de netto grondwaarde van de grondwaardeberekening voor het middeldure huurwoningen 25 jaar. De Ambitiebonus is niet van toepassing op:
  - minimale grondwaarden als uitkomst van de grondwaardeberekening; en
  - grondwaarden voor niet-woonbestemmingen behorend bij het woonprogramma (zoals o.a. parkeren).
- e. De erfpachter dient middels een programmatabel de woninggroottes per woning aan te geven met daarbij het aantal slaapkamers en de grootte van deze slaapkamers.
- f. Tijdens de bouwfase en na de realisatie van het project zal de Gemeente, naast op alle overige punten uit de inschrijving, ook nog specifiek toetsen op gemiddelde woninggrootte. Indien bij controle blijkt dat hierop het beloofde aandeel waarop de Ambitiebonus is toegepast op de grondwaarde voor middensegment huurwoningen niet is waargemaakt, zal de Gemeente de financiële tegemoetkoming terugvorderen. Alle aanvullende kosten als gevolg van de terugvordering, waaronder bv notariskosten, zijn voor rekening van de erfpachter.

**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 medeplechtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
  - b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;
  - c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

- 3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
  - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
  - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
  - over erfpachter zeggenschap hebben;
  - aan erfpachter vermogen verschaffen;
  - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
  - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;
- 4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
- 5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
- 7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
- 8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.
- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
  - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
  - Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
  - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
  - Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
  - Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
  - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
  - Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
  - ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.
- 12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.
- 13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

## **SLOTBEPALINGEN**

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

Op basis van artikel 5 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 mag een erfpachter niet zonder de voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders zijn/haar (recht op levering van het) erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk overdragen, of toedelen dan wel een beperkt

recht vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen vóórdat aan de verplichtingen van artikel 4 lid 1 AB2016 zijn voldaan.

U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering van een erfpachtrecht, omvattende een appartementsrecht bestemd tot de onder bijzondere bepaling 2a onder A. en 2a onder 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 erfpachtrechten. De erfpachtovereenkomst die door acceptatie van deze erfpachtaanbieding tot stand komt is evenwel één en ondeelbaar.

3. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

Als de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 17 van de Algemene Bepalingen 2016 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het/de erfpachtrecht(en) niet is/zijn gevestigd:

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

4. Uitgiftetekening

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

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

5. Aktepassering

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

6. Plankosten / schade

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

Indien het/de erfpachtrecht(en) niet gevestigd word(t)(en) -buiten toedoen van de gemeente- en de gemeente op grond daarvan de erfpachtovereenkomst ontbindt, behoudt de gemeente zich het recht voor naast de aan haar toekomende waarborgsom een aanvullende schade-loosstelling te vorderen.

7. Bericht van acceptatie

De gemeente doet deze aanbieding onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 4.1 van de optieovereenkomst "Bouvvelden M1a, M2a, M2b en M3a Strandeiland" opgenomen verplichtingen hebt voldaan. U bent uitsluitend na vervulling van deze voorwaarden bevoegd uw optierecht uit te oefenen door deze aanbieding te accepteren. Acceptatie van onderhavige erfpachtaanbieding kan uitsluitend geldig geschieden indien deze onvoorwaardelijk en gelijktijdig met de onvoorwaardelijke acceptatie plaatsvindt van de erfpachtaanbiedingen van dossier E 16548/1 kenmerknummer 2023-1660 d.d. >> en dossier E 16547/1 kenmerknummer 2023-1677 d.d. >>.

De uiterste datum waarop u deze aanbieding kunt accepteren is  [datum aflopen termijn uit de optieovereenkomst invullen].

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 tezamen met de andere berichten 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 plaatsvindt van de erfpachtaanbiedingen van dossier E 16548/1 kenmerknummer 2023-1660 d.d. >> en dossier E 16547/1 kenmerknummer 2023-1677 d.d. >>.

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  
M1a, M2a, M2b,  
M3a  
Dossiernr. : E 16547/1  
Plannr. : 26.036  
Project : Strandeiland  
M1a, M2a, M2b  
en M3a

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> .....

verklaart/verklaren:

- zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.
- Indien van toepassing: van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken <sup>(5)</sup>

voor wat betreft:

1 het erfpachtrecht koopwoningen

- ☐ Indexcanon
- ☐ Afkoop looptijd erfpacht; en

voor wat betreft

2 het erfpachtrecht huurwoningen, die op grond van bijzondere bepaling 2a onder B voor minimaal 15 jaar als vrije sector huurwoningen dienen te worden gebruikt

- ☐ Indexcanon
- ☐ Afkoop looptijd erfpacht; en

voor wat betreft

3 het erfpachtrecht huurwoningen, die op grond van bijzondere bepaling 2a onder C voor minimaal 25 jaar als vrije sector huurwoningen dienen te worden gebruikt

- ☐ Indexcanon
- ☐ Afkoop looptijd erfpacht.

4 het tot  bestemde erfpachtrecht

- ☐ Indexcanon
- ☐ Afkoop looptijd erfpacht

- 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.

---

(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 grondslagen invullen en meezenden (statuten en als van toepassing volmacht)

(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt

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:<sup>(7)</sup>

Belastingeenheid .....  
adres belastingeenheid .....  
.....

Plaats, .....  
Dagtekening, .....

Handtekening(en).....

---

(6) naam en adres Amsterdams notariskantoor  
(7) naam en postadres belastingeenheid