



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

BIJLAGE gA. MODEL AANBIEDING

Appartementsrechten parkeerplaatsen commerciële be-
stemmingen Buurthub

>naam contractpartij optieovereenkomst

t.a.v. > Voorletter. Achternaam

> Straat Huisnummer

> Postcode, Woonplaats

Datum	>	Projectnaam	Strandeiland M2a
Ons kenmerk	2023-1660	Uw kenmerk	n.v.t.
Dossiernummer	E16548/1	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 aanbidding, de nulmeting bodem of een vergelijkbaar bodemonderzoek wordt uiteindelijk aan de splitsingsakte gehecht) Bouwenvelop 'bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a Strandeiland' d.d. 8 mei 2023 Tekening nummer 2022-434 d.d. 13 december 2022 Financieel overzicht 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 Aanbidding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten parkeerplaatsen en
commerciële bestemmingen Buurthub, gelegen op Strandeiland (Muidenbuurt)
bouwveld M2a

Geachte Voorletter, Achternaam

*De definitieve erfpachtaanbidding zal op onderdelen afwijken van dit model. Eén en ander hangt sa-
men 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 definitief ontwerp met betrekking
tot de bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a, bied ik u hierbij in eeuwigdurende erfpacht aan de te
vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer 2022-434 d.d.

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

13 december 2022 met sterarcering aangegeven terrein aan de Pampuslaan, Oeverparklaan, Makersstraat, Makerskade, Doris Lessingstraat, Maya Angeloustraat, Ralph Ellisonstraat, May Ziadehstraat en Colettestraat met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A> tot en met A>, met bestemming parkeerplaatsen en commerciële bestemmingen Buurthub. Het terrein is kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4297 gedeeltelijk, in totaal groot ongeveer 2030 m2. 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 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 goedgekeurd DO]

..... Parkeerplaatsen en commerciële bestemmingen Buurthub

Bestemmingen

1. Parkeren in Buurthub

***Tbv wonen (bovengronds)**

Vrije sectorwoningen (zijnde koopwoningen en vrije sector huurwoningen) en middeldure huurwoningen

Zelfbouwwoningen (bouwveld M1b)

Sociale huurwoningen (bouwveld M3b)

Deelmobiliteit

Scooterparkeren

Fietsparkeren

***Tbv niet-wonen (bovengronds)**

Commerciële voorzieningen in de plint

Commerciële voorzieningen op de verdieping

Supermarkt

Gezondheidscentrum (huisartsenpraktijk(en) en eerstelijnszorgaanbieders)

Apotheek

Sociaal maatschappelijke voorziening (buurtteamlocatie)

Deelmobiliteit

Distributie supermarkt (laden / lossen)

Werknemers (commerciële en sociaal- maatschappelijke voorzieningen)

Scooterparkeren

Fietsparkeren

2.Commerciële bestemmingen in Buurthub

Commerciële voorzieningen in de plint

Commerciële bestemmingen op verdieping

Supermarkt

Terras tbv horeca

Canon..... : € >,00

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

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 kenmerknummer 2023-1677 d.d. >> en de aanbieding appartementsrechten parkeerplaatsen en commerciële bestemmingen Buurthub E16548/1 met kenmerknummer 2023-1660 d.d. >> geschiedt.

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

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, 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.

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

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, Mb2 en 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 in pandig 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.

De Buurthub is een mobiliteitsvoorziening voor bewoners van de te bouwen woningen. Daarnaast mogen er maximaal 48 parkeerplaatsen t.b.v. het bezoekersparkeren van de supermarkt gerealiseerd worden en parkeren werknemers van commerciële en sociaal-maatschappelijke voorzieningen in de Buurthub. In de Buurthub dienen tevens parkeerplaatsen voor de (toekomstige) zelfbouwoningen op kavel M1b gerealiseerd te worden en voor de bewoners van de sociale huurwoningen op bouwveld M3b (parkeernorm sociale huurwoningen 0,2 parkeerplaats per woning). De distributie (laden en lossen) van de supermarkt wordt ook in de Buurthub gedaan.

De gemeentelijke mobiliteitsregisseur is het aanspreekpunt voor de exploitant van de Buurthub waar het gaat om de exploitatie van de Buurthub.

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. Eerstelijns zorgverleners zoals huisartsen en verloskundigen die gezien hun functie aanspraak kunnen maken op een maatschappelijke parkeervergunning voor in de openbare ruimte, parkeren wel met een vergunning op straat.

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.

OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING

[IN TE VULLEN NA GOEDGEKEURD DO]

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, omvat het te realiseren bouwprogramma tevens een door ** [in te vullen na goedgekeurd DO] te realiseren bouwprogramma eengezinswoningen en meergezinswoningen die geen onderdeel uitmaken van deze aanbieding. U ontvangt hiervoor separaat twee aanbiedingen met dossier nummer E 16547/1 kenmerknummers 2023-1677 en 2023-1358.

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)appartementsrechten doornummeren om deze in aanbieding 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 bodem-onderzoek 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 index-nummer als de woning.

hoofdsplitsing	ondersplitsing		units/bestemming	erfpachtrechten	
				aantal	bijzonderheden
A 1	A 5	t/m A 4		1	tezamen met A t/m A
	A 5	t/m A 4			
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

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

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

B. Vastlegging lasten, beperkingen en verplichtingen die op de zaak 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

** Opstalrecht(en) t.b.v. Fiber Wijkcentrum (FWC) die door de gemeente aan Ziggo-Vodafone zal worden uitgegeven [indien van toepassing]

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 de zaak ten laste van ** 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 hypotheek 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 hypotheek 4, deel 85609, nummer 9;

- Zoals vermeld in de akte van 19 november 2018 ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheek 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".

- 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.

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 zijn op basis van het Bouwprogramma. 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 Bouwprogramma.

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:]*

- *de 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]
- ** opstalrecht(en) t.b.v. Fiber Wijkcentrum (FWC) die door de gemeente aan Ziggo-Vodafone zal/zullen worden uitgegeven [indien van toepassing]

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 spanndraden en mantelbuizen voor het omhoog voeren van voedingskabels in de gevel dienen te worden verwerkt ten behoeve van openbare hangende straatverlichting;
- C. deze 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. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartements-eigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
- E. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;

2a De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling [in te vullen na goedgekeurd DO]:

- 1 erfpachtrecht omvattende één appartementsrecht bestemd voor parkeerplaatsen:
- [in te vullen na DO] minimaal >> en maximaal >> parkeerplaatsen bestemd om te worden gebruikt door bewoners van de vrije sector woningen, zijnde koopwoningen en/of huurwoningen, en middeldure huurwoningen, (hierna: Gebruikers segment I);
- [in te vullen na DO] minimaal >> en maximaal >> parkeerplaatsen bestemd om te worden gebruikt door bewoners van de zelfbouwwoningen (bouwveld M1b) (hierna: Gebruikers segment II);
- [in te vullen na DO] minimaal >> parkeerplaatsen bestemd om te worden gebruikt door bewoners sociale huurwoningen bouwveld M3b (hierna: Gebruikers segment III);
- [in te vullen na DO] minimaal ** parkeerplaatsen bestemd om te worden gebruikt voor deelmobiliteit (1 parkeerplaats tbv deelmobiliteit per 25 woningen) en ** m² voor overige deelmobiliteit (deelbakfietsen, -scooters etc) bestemd om te worden gebruikt voor deelmobiliteit (hierna: Gebruikers segment IV);
- [in te vullen na DO] maximaal 48 openbare parkeerplaatsen bestemd om te worden gebruikt door bezoekers van de supermarkt (hierna: Gebruikers segment V);
- [in te vullen na DO] minimaal ** en maximaal ** parkeerplaatsen om te worden gebruikt door werknemers niet-woonbestemmingen (commercieel en sociaal-maatschappelijk) (hierna: Gebruikers segment VI);
- [in te vullen na DO] minimaal >> openbare fiets- en scooterparkeerplekken in de Buurthub ten behoeve van fietsen en scooters van bezoekers van de supermarkt, commerciële voorzieningen en sociaal maatschappelijke voorzieningen en bezoekers die overstappen naar deelmodaliteiten zoals auto, scooter of fiets (hierna: Gebruikers segment VII);

** erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht bestemd tot [bestemming nader in te vullen na goedgekeurd DO]; supermarkt (distributie (laden/lossen)) van in totaal >> m² bruto vloeroppervlakte (BVO);

** erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht bestemd tot [bestemming nader in te vullen na goedgekeurd DO]; commerciële plint voorziening van in totaal >> m² bruto vloeroppervlakte (BVO); deze bestemming dient te passen binnen de hierna genoemde binnen het publiekrechtelijk kader toegestane bestemmingen: horeca I, II en IV, commerciële dienstverlening, sport-school, detailhandel, commerciële zorgverlening)

- 2b. De erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) en toegestane bebouwing te gebruiken;
- 2c. [in te vullen na DO] de op tekening nummer 2022-434 d.d. 13 december 2022 met puntarcering aangegeven terreindeel dient als een margestrook te worden gebruikt, waarbij het uitdrukkelijk niet is toegestaan om de strook te gebruiken ten behoeve van parkeren;
- 2d. het parkeren, laden en lossen dient geheel in de parkeergarage van de Buurthub te geschieden;
- 2^e. op het perceel/ de zaak waarop de appartementsrechten rusten, mag geen buitenopslag plaatsvinden;

3. In aanvulling op artikel 2b. is de erfpachter:
- 3a. verplicht (in ieder geval) de gegevens van de huurcontracten aangaande het parkeren in de Buurthub met betrekking tot gebruikerssegmenten III en IV aan te leveren aan de mobiliteitsregisseur van de gemeente Amsterdam. Indien de mobiliteitsregisseur meer gegevens nodig heeft voor de controle van het gebruik van de parkeerplaatsen dient erfpachter dit op de door de mobiliteitsregisseur aangegeven wijze aan te leveren;
 - 3b. verplicht de gegadigden te wijzen op het door de Gemeente Amsterdam vastgestelde en ter plaatse gevoerde parkeerbeleid zoals die geldt ten tijde van de voorgenomen verhuur. Deze verplichting geldt tevens bij verkoop/gebruik van het erfpachtrecht/ de appartementsrechten door een andere exploitant;
 - 3c. niet toegestaan het erfpachtrecht op welke wijze dan ook (onder) te splitsen waardoor parkeerplaatsen los kunnen worden vervreemd;
 - 3d. verplicht de verhuurprijs van de parkeerplaatsen bedoeld voor Gebruikers segment III en IV conform het parkeertarief voor parkeerplaatsen aan te bieden met een maximum van €94,50 per maand (prijspeil 2023). Het tarief mag het vastgestelde bedrag voor maximum tarief niet overschrijden;
- 3^e. Ten aanzien van de maximale huurprijs die geldt voor Gebruikerssegment III en IV, zoals omschreven in artikel 3d, is de erfpachter 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 3d. bedoelde parkeerplaatsen 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 parkeerplaatsen Gebruikerssegment III en IV te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming.
- 3f. Ten aanzien van het in 3d. bedoelde parkeertarief is de erfpachter tijdens de verhuring gerechtigd jaarlijks per 1 juli de aangegeven aanvangshuur maximaal te indexeren op basis van:

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

Hierin is:

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

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

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

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

- 3g. verplicht bij voorgenomen erfpachtwijziging naast de toestemming als bedoeld in artikel 20 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en de eventuele benodigde publiekrechtelijke toestemming, ook toestemming te hebben verkregen via de mobiliteitsregisseur van de gemeente Amsterdam;
- 3h. ingeval van onverhuurde staat (leegstand), van (een) parkeerplaats genoemd in bijzondere bepaling 2a onder B, van een periode langer dan 1 jaar aaneengesloten (te rekenen vanaf datum ingang onverhuurde staat van oorspronkelijk gebruikers segment), is het de erfpachter toegestaan deze (tijdelijk) aan te bieden aan een gebruiker van een ander gebruikers segment.

De erfpachter mag pas overgaan tot het (tijdelijk) aanbieden van de onverhuurde parkeerplaats nadat toestemming hiervoor is verkregen via de mobiliteitsregisseur van de gemeente Amsterdam onder de hierna (niet limitatief) genoemde voorwaarden.

- I. De verhuur dient op elk moment te worden beëindigd, met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn, zodra (een) gebruiker of (een) bewoner van het oorspronkelijke gebruikers segment zich bij de erfpachter / exploitant meldt middels aangetekende brief om de parkeerplaats(en) te huren;
- II. Indien de parkeerplaats langer dan 2 jaar aaneengesloten (te rekenen vanaf datum ingang onverhuurde staat van oorspronkelijke gebruikers segment en voor de sociale huurwoningen op en zelfbouwwoningen te rekenen vanaf moment van oplevering van de woningen) onverhuurbaar blijkt, kan de erfpachter – na verkregen toestemming van de mobiliteitsregisseur – toestemming vragen voor een bestemmingswijziging conform de voorwaarden genoemd in bijzondere bepaling artikel 39.

4. Boetebepaling

Indien blijkt dat de erfpachter niet voldoet aan de in bijzonder bepaling 3 genoemde verplichtingen, 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;

- 5a. de erfpachter is verplicht om met de realisering van het appartementencomplex op basis van het op [datum invullen] 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;
- 5b. tenminste 13 weken voordat het appartementencomplex gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
- 5c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreinden dienen te zijn voltooid binnen 30 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- 5d. 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;
6. 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;
7. vanwege de gewenste ontwateringsdiepte op Strandeiland en de gemeentelijke grondwater-norm (voor nieuw in te richten gebieden) is op Strandeiland het uitgangspunt dat kruipruim-teloos moet worden gebouwd;

8. *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 [in te vullen na goedgekeurd 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 2,60+ tot maximaal 3,80+ N.A.P zijnde maaiveld niveau. In bijlage B van de bouwvelop Bouwvelden M1a, M2a, M2B en M3a 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 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 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 IJburg 2023, 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 goedgekeurd DO tezamen met de andere opdrachtgever(s)] 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 uiterlijk de datum drie maanden na de acceptatie van de erfpachtaanbieding, zijnde >> [nader in te vullen]. 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 goedgekeurd DO]. Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

De jaarlijkse canon bedraagt € >,00 [nader in te vullen na goedgekeurd DO] 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 C in acht genomen worden.

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

B. Betalingswijze overige bestemmingen

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

C. Betalingen erfpacht

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

1. Canon / afkoopsom

- a. op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) de afkoopsom voor de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is.

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.

D. Vervolgbetalingen erfpacht

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

1. canon:

- a. De gemeente Amsterdam zal afzien van de eerste inflatiecorrectie van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar.
- b. De erfpachter ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende jaarcanon een factuur van de gemeente Amsterdam voor de voor inflatie gecorrigeerde canon. Voor de betaling gelden daarbij de volgende 2 opties:
 - 1° betaling ineens vóór de op de canonfactuur opgenomen vervaldatum of
 - 2° betaling in termijnen als de erfpachter aan de gemeente een incassomachtiging heeft verstrekt. De incasso vindt dan plaats op de vervaldatum, die op de canonfactuur zijn aangegeven.

E. 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);

F. 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.

G. 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 grondprijsspeel 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, 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 min-

dering 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.]

INTEGRITEITSCLAUSULE

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

- 1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
 - a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan

- een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
- b) het feit dat tegen erfpachter 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 strafvervolging 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. Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst

Overeenkomstig hetgeen bepaald is de paragraaf "Vorming appartementsrechten" en in de bestemmingsbepaling leidt deze erfpachtovereenkomst tot vestiging van een aantal erfpachtrechten. De erfpachtovereenkomst die door acceptatie van deze erfpachtaanbieding tot stand komt is evenwel één en ondeelbaar.

2. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

Als de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 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.

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 4.1 van de Optieovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan. U bent uitslui-

tend na vervulling van deze voorwaarde bevoegd uw optierecht uit te oefenen door deze aanbidding tezamen met de erfpachtaanbiedingen van dossier E 16547/1 d.d. >> met kenmerknummer 2023-1677 (eengezinswoningen) en dossier E16547/1 d.d. >> met kenmerknummer 2023-1358 (meergezinswoningen) te accepteren. De uiterste datum waarop u deze aanbidding kunt accepteren is datum aflopen termijn uit de optieovereenkomst, zijnde >> [nader in te vullen].

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

De gemeente doet deze aanbidding slechts gedurende de aangegeven periode van acceptatie gestand. Als het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbidding en herneemt de gemeente ten aanzien van het perceel haar vrijheid van handelen.

De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, als u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert. Nogmaals wijs ik u erop dat de acceptatie van onderhavige erfpachtaanbidding uitsluiten geldig kan geschieden indien deze onvoorwaardelijk en gelijktijdig met de onvoorwaardelijke acceptatie van de erfpachtaanbiedingen betrekking hebbend op de eengezinswoningen (E16547/1) en de meergezinswoningen (E16547/1) 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 aanbidding 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 : bouwveld M2a
Strandeiland
Dossiernr. : E 16548/1
Plannr. : 26.036
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.

het tot ** bestemde erfpachtrecht

- ☐ Indexcanon
- ☐ Afkoop looptijd erfpacht

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.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de akte van vestiging te belasten: ⁽⁵⁾

notariskantoor
notaris
adres notaris
..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder: ⁽⁶⁾

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

(5) naam en adres Amsterdams notariskantoor

(6) naam en postadres belastingeenheid