

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Model Medeopdrachtgeverschap (MO)
naam contractpartij optieovereenkomst
T.a.v. Contactpersoon
Straat Huisnummer
Postcode Woonplaats

Datum	17 juli 2023	Projectnaam: kavel 05-13 MO
Ons kenmerk	2023-5737	
Dossiernummer	E16264/1 (kavel) E16072/1 (binnenstraat)	Plannummer: 260.32
Behandeld door	> (afdeling Erfpacht en Uitgifte)	Telefoon: 14020 of +31 6
Mailadres	>@amsterdam.nl	
Kopie aan	>	
Bijlagen	Tekening nummer T2100444 van 7 september 2021 Tekening gemeenschappelijke binnenstraat met nummer T2000487 van 10 augustus 2021 Terreinspecificatie en nadere informatie Nulmeting bodem Kavelregels Selectiebrochure medeopdrachtgeverschap kavel 5-13 Bouwplaatsprotocol Zandprotocol Centrumeiland Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam Uitgiftebeleid Eeuwigdurende erfpacht 2016 Overzicht Mede Opdrachtgevers Financieel overzicht van <	
Onderwerp	Aanbieding eeuwige durende erfpacht van appartementsrechten en een gemeenschappelijk binnenstraat gelegen in blok 5 op het Centrumeiland van IJburg	

Deze model-erfpachtaanbieding is opgesteld op basis van de voor de zelfbouwkavel geldende voorwaarden/kaders, die de gemeente op 17 juli 2023 heeft gepubliceerd op Tendersnet. Nadat de Ontwikkelaar heeft voldaan aan al haar in de optieovereenkomst opgenomen verplichtingen, zal de gemeente de Ontwikkelaar een uitgewerkte erfpachtaanbieding doen. De basis van deze uitwerking (de erfpachtaanbieding) zal zijn:

1. de voor de kavel gepubliceerde kaders/voorwaarden op basis waarvan de Ontwikkelaar heeft ingeschreven,

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

2. deze model-aanbieding,
3. Het door de gemeente goedgekeurde DO van het te realiseren bouwplan,
4. de door de Ontwikkelaar bij het DO aan te leveren opgave van definitieve bestemmingen, aantallen, vloeroppervlakten, raming van de marktwaarden van de woningen,
5. de in onderling overleg uit te werken splitsings- en uitgiftestructuur die in hoofdlijnen in de model-aanbieding is weergegeven.

N.B.: De in de kavelregels opgenomen maximum bruto vloeroppervlakte geldt voor het gehele bouwplan met uitzondering van vergunningsvrij uitbouwen, conform de regels omtrent vergunningsvrij uitbouwen. Als u binnen de geldende kavelregels meer dan het maximum vloeroppervlak bouwt, door bij de bouw ook vergunningsvrije (uit)bouw(en) te realiseren (zoals is toegestaan volgens de kavelregels), dan zullen de erfpachtgrondwaarde en daarvan afgeleide canon en afkoopsom worden aangepast. De voor de bestemming van de erfpachtrechten geldende vloeroppervlakte wordt bepaald door de maximum bruto vloeroppervlakte van het bouwplan te verminderen met de bruto vloeroppervlakte van de gemeenschappelijke complexdelen. Het resterend vloeroppervlak zal naar rato van grootte van de appartementsrechten over de te vestigen erfpachtrechten verdeeld en in de bestemmingsbepaling opgenomen worden.

Geachte >,

Onder verwijzing naar de met u op > gesloten Optieovereenkomst en het in dat kader op > geacordeerde definitieve ontwerp met betrekking tot kavelnummer 05-13 gelegen in het project blok 5 op het Centrumeiland IJburg bieden wij u hierbij in erfpacht de te vormen appartementsrechten aan. Het gaat om de kavel, die op bijgevoegde tekening nummer T2100444 van 7 september 2021 met enkele lijnarcering is aangegeven. De kavel is kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 4133 (gedeeltelijk) en is groot ongeveer 912 m². Omdat u de kavel met een appartementencomplex zal bebouwen, zal de gemeente eerst appartementsrechten vormen (splitten) en die vervolgens aan u in eeuwigdurende erfpacht uitgeven.

De appartementsrechten omvatten een aandeel in de kavel met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A1 tot en met A>. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als "het perceel", de te bebouwen kavel met de daarop te bouwen opstallen als "het appartementencomplex" en de te bebouwen kavel als "het terrein" of "de zaak".

De gemeente biedt u de appartementsrechten in eeuwigdurende erfpacht aan tegen een jaarlijkse vergoeding (canon), met uitzondering van de commerciële ruimte waarvoor de canon verplicht moet worden afgekocht, onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. De canon kan bij vooruitbetaling eeuwigdurend worden voldaan tegen betaling van een afkoopsom. Belangrijk zijn de hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden	: Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemming	: minimaal 12 en maximaal 23 meergezins koopwoningen (inclusief bergingen en gemeenschappelijke ruimte) en maximaal 300 m ² bvo en minimaal 150 m ² bvo horeca III en IV, en maximaal 150 m ² bvo niet-woonfuncties (zoals consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening,

kleinschalige bedrijven en maatschappelijke voorzieningen), en (optio- neel) > parkeerplaatsen van in totaal maximaal 3000 m ² bruto vloerop- pervlakte (bvo); nader in te vullen op basis van het DO	
Canon..... : €	>,00
Afkoopsom : €	>,00
Erfpachtgrondwaarde : €	>,00 (exclusief BTW)
Geplande ingangsdatum	Uiterlijk binnen 5 maanden na acceptatie van deze aanbieding (> afhan- kelijk van definitieve optieduur); Geplande ingangsdatum erfpacht- recht binnenstraat: bij eerste uitgifte van een kavel in blok 5 beho- rende bij het binnenterrein.
Aandeel binnentuin	: het aandeel is voorlopig vastgesteld op 23/96 *. Zodra het woningaan- tal van alle kavels bekend is, zal het aandeel nader worden vastgesteld op basis van een breukdeel, met: - als teller het aantal woningen dat op de kavel wordt gerealiseerd en; - - als noemer het aantal woningen / appartementsrechten dat in totaal op de kavels 05-01 tot en met 05-13 zal worden gerealiseerd.

* Tabel vaststelling aandelen gemeenschappelijk erfpachtrecht

Blok 5 Kavel:	type	woningen		aandeel in gemeenschap			
		per kavel	totaal	per kavel		totaal	
2,3,4,6,7	individuele zelfbouw (IZ)	1	5	1	/	5	/
5,10,11,12	samen in het klein (SIHK)	4	16	4	/	16	/
8	Verpleeghuis	n.n.b.	n.n.b.		/	n.n.b.	/
13	Medeopdrachtgeverschap (MO)	23	23	23	/	23	/
Totaal			96			44	/

Indien in de toekomst meer woningen gerealiseerd worden in blok 05, zullen de erfpachters van die toekomstige appartementsrechten (woningen) eveneens een aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat moeten krijgen. De aandelen in het mandelige erfpachtrecht binnenstraat en daarmee de akte van de gemeenschappelijke binnenstraat zullen eveneens aangepast moeten worden. Op deze wijze zullen alle bewoners van blok 05 gebruik kunnen maken van de toe- en afrit naar en van de eventuele parkeerplaatsen via de gemeenschappe-
lijke binnenstraat.

Uitgifte in mandelig erfpacht op de gemeenschappelijke binnenstraat

De uitgifte in erfpacht van de kavel zal plaatsvinden onder de algemene en bijzondere bepalingen zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding. Het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschap-
pelijke binnenstraat wordt gevestigd bij notariële akte op het moment dat de uitgifte in erfpacht
aan de eerste erfpachter van blok 05 plaatsvindt. Het mandelige erfpachtrecht op de gemeen-
schappelijke binnenstraat komt toe aan alle erfpachters van de in blok 05 te realiseren woningen

tezamen. Iedere erfpachter krijgt een onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht, het aandeel wordt bepaald door het aantal woningen dat de erfpachter op de betreffende kavel realiseert (teller) en het aantal woningen dat in totaal op de kavels in blok 05 zal worden gerealiseerd (noemer). Een te vestigen erfpachtrecht naar aanleiding van deze erfpachtaanbieding en het daarbij behorende onverdeelde aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat zijn slechts tezamen overdraagbaar.

Hiervoor is een kader opgenomen met de uitgangspunten voor het vaststellen van de aandelen in het mandelige erfpachtrecht, waarbij het aantal onverdeelde aandelen wordt bepaald op basis van een breukdeel, met als teller het aantal woningen dat per kavel naar verwachting wordt gerealiseerd en als noemer het aantal woningen dat in totaal op de kavels 05-01 tot en met 05-13 naar verwachting zal worden gerealiseerd. In blok 05 worden voor zover tot nu toe bekend 96 woningen gerealiseerd en hieruit vloeit voort dat het voorlopig voor u vastgestelde breukdeel 23/96 is.

Uitgifte in mandelig erfpacht op de gemeenschappelijke binnenstraat - fasering

Aangezien de uitgifte van de erfpachtrechten met betrekking tot een kavel/appartementsrecht woning in blok 05 gefaseerd plaats zal vinden, kan de uitgifte in mandelige erfpacht van de gemeenschappelijke binnenstraat niet in een keer aan alle erfpachters van een kavel/appartementsrecht woning plaatsvinden. Ten tijde van uitgifte aan de eerste erfpachter van Blok 05 vindt gelijktijdig de uitgifte van het mandelige erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnenstraat plaats aan de eerste erfpachter van Blok 05 (voor diens onverdeeld aandeel/onverdeelde aandelen) en aan de gemeente (voor alle overige onverdeelde aandelen) tezamen. Bij iedere opvolgende uitgifte in erfpacht van een kavel/appartementsrecht woning, zal eveneens aan deze erfpachter door de gemeente een bijbehorend onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnenstraat overgedragen worden. Hiervoor is medewerking nodig van alle gerechtigden tot een onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht van de binnenstraat. Met ondertekening van bijgevoegde volmacht, behorende bij het acceptatieformulier van de aanbidding, verleent u deze medewerking vanaf het moment dat u gerechtigd bent tot een onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnenstraat.

Uitgifte in mandelig erfpacht op de gemeenschappelijke binnenstraat - wijziging aantal woningen in het project

Zoals vermeld in deze erfpachtaanbieding kan het aantal woningen in het project nog variëren. Mocht bij de laatste uitgifte door de gemeente van een kavel/appartementsrecht in erfpacht komen vast te staan dat in totaal minder woningen op de kavels 05-01 tot en met 05-13 worden gerealiseerd dan waarvan in eerste instantie bij het vestigen van het mandelige erfpachtrecht is uitgegaan, zijnde 96 woningen, dan draagt de gemeente het overblijvende onverdeeld aandeel over aan de thans zittende erfpachters in verhouding tot het aandeel in het mandelige erfpachtrecht waar zij al recht op hebben.

Indien bij de laatste erfpachtuitgifte door de gemeente vast komt te staan dat er in totaal meer woningen op de kavels 05-01 tot en met 05-13 worden gerealiseerd dan waarvan in eerste instantie bij het vestigen van het mandelige erfpachtrecht is uitgegaan, zijnde 96 woningen, dan dient een herverdeling van de aandelen plaats te vinden en dienen alle erfpachters die reeds een onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht hebben naar rato een deel daarvan over te dragen aan de erfpachter(s) van de later toegevoegde woning(en).

Voor het in verhouding overdragen door de gemeente van overblijvende onverdeelde aandelen

alsmede voor een herverdeling van de aandelen is de medewerking van alle erfpachters van het mandelige erfpachtrecht vereist. Met het ondertekenen van bijgevoegde voornoemde volmacht verleent u eveneens bij voorbaat deze medewerking zodat de gemeente uitvoering kan geven aan hetgeen zij met u is overeengekomen in de erfpachtovereenkomst. De totale kosten die hieruit kunnen voortvloeien komen ten laste van de gemeente.

Omdat het voor de gemeente van belang is dat ook opvolgende erfpachters zullen meewerken aan de eventuele wijzigingen in de aandelen na de laatste erfpachtuitgifte door de gemeente is in voornoemde volmacht opgenomen dat u zich verbindt jegens de gemeente om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht/appartementsrecht en het onverdeeld aandeel/ de onverdeelde aandelen in het mandelige erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnenstraat van uw rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze rechtsopvolger(s) voornoemde volmacht (met het recht van substitutie) afgeven ten behoeve van de gemeente voor het passeren van de benodigde notariële akte(n), en dat u zich verplicht om van uw rechtsopvolger te bedingen dat hij gehouden is de verplichtingen genoemd in de volmacht weer door te leggen aan zijn rechtsopvolger.

Indien na laatste uitgifte in erfpacht door de gemeente de breukdelen wijzigen dienen de deelgenoten dit onderling af te stemmen, zorg te dragen voor de vastlegging hiervan en de kosten hiervoor voor hun rekening te nemen.

BERICHT VAN ACCEPTATIE EN VOLMACHT

Vult u het bericht van acceptatie volledig in als u akkoord gaat met ons aanbod. Het is belangrijk dat u voldoet aan alle voorwaarden uit deze aanbieding: leest u deze daarom goed door. Stuur u het bericht van acceptatie vóór de daarop vermelde datum naar ons terug. Vergeet niet het bericht van acceptatie te ondertekenen en een kopie van uw legitimatiebewijs mee te sturen.

Zodra ik het ondertekende bericht van acceptatie van u heb ontvangen en als u voldoet aan alle voorwaarden, zal ik het bestuur van gemeente Amsterdam voorstellen het perceel (de appartementsrechten) aan u in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het bestuur.

Bij het ondertekenen van het bericht van acceptatie, dient u tevens de volmacht ten aanzien van het gemeenschappelijke erfpachtrecht met betrekking tot de gemeenschappelijke binnenstraat te ondertekenen.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen: Onderstaand schema zal in overleg met u in tekst en/of schema uitgewerkt worden en daarin worden ① (hoofd- en onder) appartementsrechten doorgenummerd om deze in de aanbieding te kunnen benoemen met ② de uit die appartementsrechten te vormen erfpachtrechten welke dienen aan te sluiten op bijzondere bepaling 2.

ondersplitsing	units/bestemming	erfpachtrechten aantal bijzonderheden
A 1 t/m A >	> meergezins koopwoningen c.a.	> minimaal 12 en maximaal 23
A > t/m A >	> parkeerplaatsen	> voorangsregeling vervreemding in splittingsakte
A > t/m A >	> parkeerplaatsen niet- wonen	>
A > t/m A >	> horeca III en IV	> minimaal 150 m2 bvo en maximaal 300 m2 bvo
A > t/m A >	> niet-wonen	> maximaal 150 m2 bvo

U vraagt zelf aan de notaris of deze op basis van de overeengekomen splitsingsstructuur de conceptakte van splitsing in appartementsrechten met bijbehorende tekening en reglement opmaakt.

In de splitsingsakte moet de notaris ook de volgende onderdelen opnemen en/of uitwerken:

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

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

B. Parkeren (inpandig, optioneel)

De gemeente voert een actief parkeerbeleid, dat er op gericht is te stimuleren dat in het kader van woningbouwplannen gebouwde parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk door de bewoners van die woningen worden gebruikt. Op grond van dit beleid zullen bewoners die ervan afzien een parkeerplaats in erfpacht te verwerven of te huren niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.

Bij verkoop c.q. verhuur van een woning dient u gegadigden te wijzen op het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorwaarde omtrent verkoop/verhuur. Op grond van het parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt. De verkrijger van een erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht bestemd tot parkeren wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid.

Ter ondersteuning van dit beleid en ter versterking van de positie van kopers van een erfpachtrecht omvattende een appartementsrecht woning, dient in de splitsingsakte de volgende regeling te worden opgenomen met betrekking tot een aanbiedingsplicht bij vervreemding van parkeerplaatsen:

De rechthebbende(n) tot één of meer erfpachtrechten omvattende een (onder)appartementsrecht genummerd A > tot en met A > bestemd tot parkeerplaats, is bij een voorgenomen ver-

vreemding (niet mede inhoudende vervreemding van één erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht(en) bestemd tot een woning in het appartementencomplex) verplicht conform onderstaande te handelen:

1. Aanbiedingsplicht 1

a. Indien een rechthebbende tot één of meer van de (onder)appartementsrechten genummerd A > t/m A > omvattende parkeerplaatsen, hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn (onder)appartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (onder) appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in het betreffende appartementencomplex gerealiseerd op kavel 5-13 omvattende een woning, die in het appartementencomplex geen parkeerplaats in erfpacht heeft.

b. Van deze verplichting wordt ontheffing verleend, indien en voor zover rechthebbende(n) tot het appartementsrecht parkeerplaats tevens het appartementsrecht woning in één transactie wenst te vervreemden aan dezelfde (rechts)persoon.

c. De Aanbieder biedt de (onder)appartementsrechten dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de vereniging van eigenaren. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs/ voorwaarden/ bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten als bedoeld onder lid a, op een door haar te bepalen wijze.

d. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in het betreffende appartementencomplex gerealiseerd op kavel 5-13 als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waaraan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbenden tot de appartementsrechten die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd: "Eerste Gegadigde(n)".

e. Indien er meerdere Eerste Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid d vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer.

f. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid d gestelde termijn dan wel de in lid e bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Eerste Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken.

g. Indien de toegewezen Eerste Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden.

2. Aanbiedingsplicht 2

a. Indien en nadat gehandeld is conform artikel 1 en het betreffende erfpachtrecht omvattende een (onder) appartementsrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden verplicht zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in het betreffende appartementencomplex gerealiseerd

op kavel 5-13 omvattende een woning, die al wel een parkeerplaats in het appartementencomplex in erfpacht hebben.

b. De Aanbieder biedt zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de hoofdvereniging, voor dezelfde koop-prijs/voorwaarde/bepalingen als hij zijn (onder)appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c. Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in het betreffende appartementencomplex gerealiseerd op kavel 5-13 als bedoeld onder lid a, op de wijze als hiervoor in artikel 1 lid c bedoeld.

c. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in het betreffende appartementencomplex gerealiseerd op kavel 5-13 als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik wil maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbende(n) die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken, worden hierna genoemd: "Tweede Gegadigde(n)".

d. Indien er meer Tweede Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid c vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Tweede Gegadigde krijgt een rangnummer.

e. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid c gestelde termijn dan wel de in lid d bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Tweede Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Tweede Gegadigde (de Tweede Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht om het aanbod in te trekken.

f. Indien de toegewezen Tweede Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Tweede Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden.

3. Aanbiedingsplicht 3

a. Indien gehandeld is conform de artikelen 1 en 2 en het erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde dan wel Tweede Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van vier (4) maanden na het (laatste)aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f vrij zijn (onder)appartementsrecht(en) tot parkeren aan een derde te vervreemden onder dezelfde bepalingen als hij zijn (onder)appartementsrecht(en) tot parkeren heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c. Een afwijking van 5 % ten opzichte van de koopprijs vermeld in de brief als bedoeld in de artikelen 1 en 2 is toegestaan.

b. Indien de Aanbieder gedurende de in lid a bedoelde periode van vier (4) maanden zijn (onder)appartementsrecht(en) bestemd tot parkeren voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden/ bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn (onder)appartementsrecht(en) bestemd tot parkeren na de periode van vier (4) maanden na het (laatste) aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f wenst te vervreemden, dan dient hij zijn (onder)appartementsrecht(en) bestemd tot parkeren wederom conform het bepaalde in de artikelen 1 en 2 aan de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten omvattende een woning van het appartementencomplex aan te bieden.

4. Uitsluitingen

De in artikelen 1 tot en met 3 vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:

- a. ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. ingeval van vervreemding van een parkeerplaats die mede inhoudt de vervreemding van één van de (onder)appartementsrecht(en) omvattende een woning in het complex aan dezelfde (rechts)persoon;
- c. bij de eerste vervreemding door de ontwikkelaar, @ (naam ontwikkelaar), van bedoelde erfpachtrechten, omvattende een (onder)appartementsrecht bestemd tot parkeerplaats, aan derden.

5. Boete

Indien een rechthebbende tot een (onder)appartementsrecht genummerd A-> tot en met A-> omvattende een parkeerplaats overgaat tot vervreemding zonder de bepalingen van de artikelen 1a. tot en met 4 na te leven, verbeurt deze rechthebbende een onmiddellijk opeisbare boete van €50.000,00 ten behoeve van de hoofdvereniging van eigenaars. Deze boete zal jaarlijks (voor het eerst op xx) worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (2015=1.00).

E. WKO

Indien het appartementencomplex wordt aangesloten op het WKO-systeem dat op Centrum-eiland wordt aangelegd dan dient in de splitsingsakte te worden opgenomen, dat de gerechtigde tot een appartementsrecht met betrekking tot het WKO-systeem slechts gerechtigd is tot de in zijn privégedeelte aanwezige binneninstallatie (voor zover aanwezig), welke binneninstallatie bestaat uit het samenstel van leidingen en apparatuur zich bevindende na het leveringspunt, welke zorgdraagt voor afgifte van warmte, koude en warmtapwater aan de binneninstallatie.

F. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen

Met betrekking tot de bouwkafeel geldt dat aan de gemeente geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen bekend zijn, anders dan die uit de titel van aankomst de dato 19 januari 2017 hypotheek 4 deel 69929 nummer 23:

"Artikel zo. Bodemverontreiniging

- 1. Het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte is begrepen in het in artikel 7 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, (Staatsblad2006, 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 areaal gebonden 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 vijftientwintig 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 hoofdinspecteur-directeur Rijkswaterstaat Midden-Nederland te Lelystad."

De gemeente Amsterdam legt bovenstaande verplichtingen op aan de erfpachter, die zij op grond van de hiervoor aangehaalde bepalingen in verband met de hierna te vermelden vestiging van de erfpachtrechten verplicht is aan de erfpachter op te leggen. Bedoelde bepalingen worden door de erfpachter aanvaard bij het accepteren van deze erfpachtaanbieding. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens door de gemeente voor die derden aangenomen.

Voor de splitsing in appartementsrechten is het nodig dat het terrein kadastraal is ingemeten en dat het Kadaster daarop een kadastraal nummer en een complexnummer afgeeft. Houdt hier in uw planning rekening mee. Op de website van het Kadaster ziet u welke stappen u moet nemen:

www.kadaster.nl. U kunt ook uw notaris vragen hiervoor zorg te dragen.

Om vóór de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht de bestuurlijke besluitvorming over de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen nemen, heeft de gemeente de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens nodig uiterlijk 4 maanden voor de verwachte ingangsdatum erfpachtrecht. Indien mogelijk kunt u de erfpachtrechten vervroegd geleverd krijgen. Als u dat wil, dan moet u deze stukken bij uw verzoek tot vervroegde levering overleggen. De kosten van de splitsing komen voor uw rekening.

ERFPACHTVOORWAARDEN

Algemene Bepalingen

Algemene bepalingen zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die op de erfpachtrechten van toepassing worden verklaard. De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: "Algemene Bepalingen 2016"). Bij de uitgifte is ook het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016 van toepassing (hierna "Uitgiftebeleid").

De Algemene Bepalingen 2016 en het Uitgiftebeleid zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van 22 juni 2016. De Algemene Bepalingen 2016 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 en het Uitgiftebeleid 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 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 met betrekking tot de uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2016, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing met betrekking tot de uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten. In de notariële akten van vestiging worden de bijzondere bepalingen per te vestigen erfpachtrecht uitgewerkt en integraal opgenomen. De basis voor deze uitwerking is het financieel overzicht, waarin per te vestigen erfpachtrecht onder meer zijn benoemd ① het bouwnummer of appartementsindexcijfer, ② de bruto vloeroppervlakte en ③ de bestemming.

1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, moet 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 bestemming(en);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 vastgelegd in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek (de zogenaamde nulmeting);

- B. deze zaak behoudens de in de splitsingsakte opgenomen bepalingen, voor het overige vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erf-dienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
 - C. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartements-eigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
 - D. voor eventuele wijzigingen van de splitsingsakte of opheffing van de splitsing is vooraf-gaande schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders nodig;
- 2a. De te vormen erfpachtrechten van kavel 05-13 hebben de volgende samenstelling:
- A. > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meer-gezins koopwoning c.a. in de vrije sector;
 - B. > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en bestemd zijn tot > horeca III en IV van maximaal 300 m2 bvo (optioneel: inclusief parkeren);
 - C. > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en bestemd zijn tot > (optio-neel) overige niet-wonen functies (zoals consumentverzorgende en zakelijke dienstverle-ning, kleinschalige bedrijven en maatschappelijke voorzieningen) van maximaal 150 m2 bvo (optioneel: inclusief parkeren);
 - D. > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot par-keerplaats ten behoeve van de meergezins koopwoningen met een aanbiedingsregeling in de splitsingsakte,
- 2b. het maximale bruto vloeroppervlakte van het gehele appartementencomplex (inclusief de on-der B., C., en D. genoemde bestemmingen) is 3.000 m2 bvo; Het is toegestaan maximaal 50 % van het gerealiseerde bvo per woning te gebruiken als praktijkruimte of vrije beroepsuitoefe-ning aan huis (werkruimte);
- 2c. de onbebouwde terreingedeelten als onderdeel van een appartementsrecht behorende tot één van de onder 2a. bedoelde erfpachtrechten zijn bestemd tot tuin;
- 2d. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming te gebrui-ken;
- 3a. in aanvulling op artikel 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016 is het de erfpachter, zijnde de Mede Opdrachtgever/natuurlijk persoon, niet toegestaan om binnen 5 jaar na de ingangs-datum van het erfpachtrecht:
- A. het erfpachtrecht in juridische of economische zin geheel of gedeeltelijk in eigendom over te dragen;
 - B. het erfpachtrecht te bezwaren met een beperkt zakelijk recht (met uitzondering van de vestiging van een recht van hypotheek) waardoor het (recht op) gebruik van de woning op een derde over gaat;
- 3b. de erfpachter is gedurende de in lid a genoemde periode verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen; hierbij geldt dat de erfpachter (met zijn eventuele partner en gezinsleden) als bewoner op het betreffende adres dient/dienen te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister;
- 3c. het bepaalde in de leden a en/of b is niet van toepassing in geval van:
- A. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;
 - B. schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders als hierna bedoeld in lid d;
- 3d. burgemeester en wethouders kunnen, als de omstandigheden hiertoe naar hun oordeel aan-leiding geven, schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in leden a en/of b;

aan deze ontheffing kunnen burgemeester en wethouders een tijdsbepaling en/of voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon
deze ontheffing wordt in ieder geval verleend zonder dat de gemeente daaraan herziening van de canon verbindt in geval van:

- A. overlijden van de erfpachter dan wel diens partner;
- B. ontbinding van het huwelijk van de erfpachter door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de erfpachter;
- C. verandering van de werkkring van de erfpachter of diens eventuele partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; daarvan is in ieder geval sprake bij een reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan 50 km of een reistijd per openbaar vervoer van meer dan één uur;

mits de erfpachter daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;

- 3e. de gemeente kan aan de erfpachter een boete opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit deze bijzondere bepaling; artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016 is hierop van overeenkomstige toepassing;
betaling van de boete ontheft de erfpachter niet van de verplichting tot nakoming van de verplichtingen in deze bepaling;
- 4a. het is niet toegestaan de onder 2a. onder A. genoemde meergezins koopwoningen te verhuren. Een uitzondering op het verhuurverbod is slechts mogelijk indien de in art. 3a genoemde termijn is verstreken en tevens vooraf toestemming is verkregen van de gemeente. De toestemming kan uitsluitend worden verleend 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 jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar; hierop kan een uitzondering gemaakt worden als op het moment 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.
- 4b. 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.

- 4c. de erfpachter is verplicht om de bouw van het appartementencomplex tezamen met de erfpachters van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te voltooiën binnen 2 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht;
- 4d. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er tezamen met de erfpachters van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex en het overige werkterrein 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;
5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grondeigendom van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;
6. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan dat in de splitsingsakte en tekeningen is vastgelegd en waarvoor door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;
7. aan het erfpachtrecht op het appartementsrecht dat is bestemd tot woning is onverbrekkelijk verbonden een aandeel in het mandelige erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnenstraat. Het erfpachtrecht met betrekking tot het appartementsrecht is slechts overdraagbaar tezamen met de overdracht van het aandeel in het mandelige erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnenstraat;
8. op grond van artikel 13 van de Algemene Bepalingen 2016 is de erfpachter verplicht te gedogen en toe te laten dat er een inbouwanker wordt bevestigd aan de gevel waaraan de spankabels voor de hangarmaturen worden bevestigd ten behoeve van de openbare verlichting. Voorts is de erfpachter verplicht te gedogen en toe te laten dat er een wandarmatuur inclusief inbouw aansluitkast en mantelbuizen voor het omhoog voeren van voedingskabels in de gevel wordt verwerkt ten behoeve van de openbare verlichting.
9. De Gemeente Amsterdam heeft Eteck geselecteerd voor de aanleg van een WKO-systeem op Centrum eiland dat voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrum eiland. De gemeente is gerechtigd voorafgaand aan het passeren van de splitsingsakte/ vestiging van het erfpachtrecht de (bijzondere) bepalingen met betrekking tot het WKO-systeem aan te passen/toe te voegen indien dit nodig blijkt te zijn. De gemeente zal medewerking verlenen aan zodanige erfdienstbaarheden om de installatie te laten werken. Op aanwijzing van de gemeente dient de erfpachter – ook na vestiging van het erfpachtrecht - hieraan medewerking te verlenen. Ook indien op een deel van Centrum eiland geen WKO-systeem wordt gerealiseerd zal de gemeente eenzijdig gerechtigd zijn de (bijzondere) bepalingen aan te passen/toe te voegen zonder dat u enig recht kan doen gelden
10. Eventuele overige project-specifieke bijzondere bepalingen >

Bijzondere bepalingen met betrekking tot de uitgifte van de mandelige binnenstraat

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2016, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing met betrekking tot de mandelige erfpachtrechten ten aanzien van het perceel bestemd tot gemeenschappelijke binnenstraat van de kavels 05-01 t/m 05-13:

1. de erfpachter aanvaardt het perceel, op tekening nummer T2000487 van 10 augustus 2021 met lijnarcering aangegeven, in de staat waarin het zich bevindt; daarbij geldt, dat:
 - A. het perceel bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2. genoemde bestemmingen;
 - B. ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 zal de milieu-hygiënische gesteldheid van het perceel ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de akte van vestiging te hechten bodemonderzoek worden vastgelegd (de zogenaamde nulmeting);
 - C. de erfpachters dienen te gedogen dat de op tekening nummer T2000487 van 10 augustus 2021 met onderbroken lijn aangegeven terreindelen overbouwd zullen worden met de eventueel daarvoor benodigde steunconstructie; de erfpachters zijn gehouden hiervoor een erfdienstbaarheid te vestigen ten laste van het erfpachtperceel van de gemeenschappelijke binnenstraat en ten behoeve van het erfpachtperceel kavel 05-01 tot en met 05-13. De gemeente stemt als grondeigenaresse in met de vestiging van vorenbedoelde erfdienstbaarheden in de zin van artikel 5:84 lid 3 BW;
- 2a. het perceel dient tot gemeenschappelijk nut van alle erfpachters met betrekking tot een woning op een aangrenzende kavel blijvende uit tekening met nummer T2000487 van 10 augustus 2021 (mandelige binnenstraat als bedoeld in artikel 60 en verder van boek 5 BW); en het perceel is bestemd tot één gemeenschappelijke binnenstraat van 432 m²; het is de erfpachter niet toegestaan de gemeenschappelijke binnenstraat geheel of gedeeltelijk in te richten tot parkeervoorziening;
- 2b. erfpachters (deelgenoten) zijn verplicht de gemeenschappelijke binnenstraat overeenkomstig de onder lid a. genoemde bestemmingen te gebruiken;
- 2c. de erfpachters (deelgenoten) zijn gezamenlijk voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke binnenstraat binnen de privaatrechtelijke kaders van de erfpachtovereenkomst.
- 2d. de erfpachters van de aangrenzende kavels zijn alsdan gezamenlijk verplicht deelgenoot in de mandelige erfpacht, de aandelen tot de mandelige erfpacht worden bepaald door het aantal woningen dat tot het erfpachtrecht behoort;
3. het aandeel in het mandelige erfpachtrecht is slechts overdraagbaar tezamen met het erfpachtrecht op het appartementsrecht dat is bestemd ten behoeve van de zelfbouwka-vel/woning ten behoeve waarvan het mandelige erfpachtrecht mede is gevestigd;
- 4a. indien de op het gemeenschappelijk erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene en/of bijzondere erfpachtvoorwaarden niet worden nageleefd, kunnen Burgemeester en Wethouders een boete opleggen van ten hoogste € 100.000,00 te betalen binnen 30 dagen na een daartoe strekkende aanmaning door Burgemeester en Wethouders;
- 4b. de op te leggen boete vermeld in voorgaande bijzondere bepaling zal jaarlijks geïndexeerd worden conform de indexering voor erfpachtcanon, zoals vermeld in artikel 7 lid 4 tot en met 8 van de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016;

Toelichting op enkele bijzondere bepalingen:

Sommige van de hiervoor opgenomen bijzondere bepalingen vereisen enige uitleg:

I. Ten behoeve van het appartementencomplex / uw perceel

I-1.A. Geschiktheid en vastlegging bodemgesteldheid

De onder letter A bij beide bijzondere bepalingen opgenomen garantie dat het terrein geschikt is voor de bestemming wil niet zeggen dat de bodem volstrekt vrij is van verontreinigingen. Verontreinigingen kunnen voorkomen, maar in zo geringe concentraties of zodanig afgeschermd, dat er geen gevaar voor de gezondheid bestaat volgens de normen die zijn opgenomen in de ten tijde van uitgifte geldende wetgeving.

Omdat zich in de bodem nog verontreinigingen kunnen bevinden, is in artikel 3 lid 3 van de Algemene bepalingen 2016 bepaald, dat aan de akte van vestiging een bodemonderzoek wordt gehecht. Met dit bodemonderzoek wordt de feitelijke milieu-hygiënische staat van de bodem ten tijde van de uitgifte in erfpacht vastgelegd. Dit bodemonderzoek is uitgangspunt voor de toepassing van de artikelen 14 en 15 van de Algemene bepalingen 2016. Daarin is bepaald dat het risico van de bij uitgifte reeds aanwezige verontreinigingen bij de gemeente blijft. De erfpachter is verantwoordelijk voor de eventuele verslechtering / nieuwe bodemverontreinigingen, nadat het erfpachtrecht is gevestigd.

I-2a. Bestemming: maximaal vloeroppervlak

In deze erfpachtaanbieding is de bestemming voor alle appartementsrechten tezamen vastgelegd in een maximaal bruto vloeroppervlak volgens NEN 2580¹⁾. Voor zover de vloeroppervlakte van alle appartementsrechten tezamen kleiner is dan dit maximum, zal het resterend vloeroppervlakte naar rato van grootte van de appartementsrechten over de te vestigen erfpachtrechten verdeeld en in de erfpachtakten opgenomen worden. Dit houdt in dat elke erfpachter te allen tijde gerechtigd is zijn erfpachtrecht tot dat vloeroppervlak te vergroten, zonder dat de gemeente daaraan een herziening van de canon zal verbinden.

In het besluit tot uitgifte zal deze bepaling per te vestigen erfpachtrecht worden uitgewerkt onder opname van het vloeroppervlakte (gebruiksvloeroppervlakte voor woningen GO, bruto vloeroppervlakte voor andere bestemmingen BVO). Het door u ontwikkelde bouwplan waarop de omgevingsvergunning wordt verkregen en uw opgave van de woninggrootte gelden hiervoor als basis.

Als u binnen de geldende kavelregels meer dan het maximum vloeroppervlak bouwt, door bij de bouw ook vergunningsvrije (uit)bouw(en) te realiseren (zoals is toegestaan volgens de kavelregels), dan zullen de erfpachtgrondwaarde en daarvan afgeleide canon en afkoopsom worden aangepast. Zie hiervoor onder de paragraaf Financiële gegevens onderdeel D (grondslagen erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom).

1) Dit bruto vloeroppervlakte is lager dan het in de kavelregels opgenomen maximum. De in de kavelregels opgenomen maximum bruto vloeroppervlakte geldt voor het gehele bouwplan. De voor de bestemming van de erfpachtrechten geldende maximum vloeroppervlakte wordt bepaald door de maximum bruto vloeroppervlakte van het bouwplan te verminderen met de bruto vloeroppervlakte van de gemeenschappelijke complexdelen.

De optionele, inpandige parkeerplaats(en) worden binnen de kavelregels tot het maximum bruto vloeroppervlak gerekend.

Bij de splitsing in appartementsrechten zal het maximale vloeroppervlak (go) per appartementsrecht worden bepaald. Dat vloeroppervlak (go) zal voor elk appartementsrecht in de erfpachtake worden opgenomen.

Bestemming: woning en bedrijf aan huis

Binnen het voor dit gebied geldende bestemmingsplan is het toegestaan tot 50% van de gerealiseerde vloeroppervlakte van het appartementsrecht woning te gebruiken als praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis (werkruimte). Binnen deze grenzen blijft de bestemming meergezins koopwoning van kracht en is het niet nodig dit afwijkende gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis in de erfpachtvoorwaarden te benoemen.

Voor de goede orde wijs ik u er op, dat u in de splitsingsakte/huishoudelijk reglement desge-
wenst een regeling kunt opnemen ten aanzien van bedrijf aan huis. Dit is bijvoorbeeld door opname, dat toestemming van de VvE wel of juist niet vereist is.

Voorziening in de plint

Het is verplicht 150 m² bvo te realiseren en toegestaan om maximaal 300 m² bvo te realiseren in de plint ten behoeve van:

-horeca III en IV;

Het is toegestaan om maximaal 150 m² bvo te realiseren in de plint ten behoeve van:

- overige niet-woonfuncties (zoals consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening, kleinschalige bedrijven en maatschappelijke voorzieningen).

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.

I-2c. Oplossen parkeren op eigen perceel

De gemeente zal op grond van het bestuurlijk vastgestelde parkeerbeleid geen parkeervergunning (voor parkeren op straat) verstrekken. Dit geldt nadrukkelijk ook voor het parkeren ten behoeve van eventuele bedrijfs- en/of praktijkruimte aan huis. U moet daarom het parkeren binnen het appartementencomplex (maaiveld of in de bebouwing) oplossen.

De gemeente zal maar een beperkt aantal bezoekers-fietsparkeerplaatsen realiseren in de openbare ruimte. U dient uw eigen fietsparkeerplekken te realiseren.

I-3 en 4. Verkoopregulering en zelfbewoning

Met zelfbouw wil de gemeente stimuleren, dat particulieren –individueel of collectief– zelf hun woning kunnen (laten) bouwen en dat zij binnen hun wensen, financiële mogelijkheden en de kavelregels zelf bepalen hoe hun woning er uit komt te zien. De gemeente vindt het daarom belangrijk dat zelfbouwkavels in principe ook alleen door zelfbouwers kunnen worden afgenomen en alleen voor zelfbewoning worden gebruikt.

In de Algemene Bepalingen 2016 staat dat de erfpachter zonder de voorafgaande toestemming van de gemeente het erfpachtrecht niet geheel of gedeeltelijk mag overdragen of toedelen vóórdát hij de woning voltooid en in gebruik heeft genomen. U kunt dit terug vinden in artikel 5 in samenhang met artikel 4 van de Algemene Bepalingen 2016. Hetzelfde geldt voor het recht op levering van het erfpachtrecht, dat ontstaat door acceptatie van deze erfpachtaanbieding.

Met het oog op het gemeentelijk doel van zelfbouw voor zelfbewoning is deze leveringsbeperking in bijzondere bepaling 3 verzwaaard. De verzwaring behelst zowel de leveringsbeperking als de verplichting tot zelfbewoning gedurende de termijn van 5 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht.

Een ontheffing van het in bijzondere bepaling 3 onder de passage "Bijzondere bepalingen met betrekking tot de uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten" opgenomen beding is onder voorwaarden mogelijk. Deze ontheffing is geregeld in de leden 3c. en 3d. van gemelde bijzondere bepalingen. In de onderdelen A, B en C van 3d. zijn de criteria opgenomen, waaronder ontheffing mogelijk is zonder dat daaraan een herziening van de canon verbonden zal zijn.

De onder A en B van 3d. opgenomen criteria voor ontheffing zijn absoluut geformuleerd. Bij verhuizing wegens een verandering van werkkring (C van 3d.) zijn 2 absolute criteria opgenomen (reistijd en reisafstand). Als er andere omstandigheden zijn, die naar het oordeel van de erfpachter verhuizing noodzakelijk maken, dan kan hij die onderbouwd uiteenzetten bij zijn aanvraag om ontheffing. De gemeente zal deze in haar beoordeling van de aanvraag meewegen.

Voorts geldt er een verhuurverbod. Op basis van gemeentelijke beleid kan de gemeente ontheffing verlenen in bepaalde gevallen op dit verhuurverbod.

I-5. Overbouwingen openbaar areaal

Het komt regelmatig voor dat onderdelen van een appartementencomplex over de erfgrans uitsteken boven de aangrenzende straat. Denk daarbij aan dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, Franse balkons en dergelijke. Bijzondere bepaling 6 onder de passage "Bijzondere bepalingen met betrekking tot de uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten" gaat over dit soort overbouwingen. Op grond van deze bepaling mag de erfpachter dit soort kleine overbouwingen in zijn bouwplan opnemen, die uitsteken boven het openbaar areaal (wegen, groenstroken e.d.) grenzend aan zijn perceel.

Grotere overbouwingen vallen hier niet onder. Als dergelijke overbouwingen binnen de stedenbouwkundige kaders en de kavelregels zijn toegestaan, dan moet de erfpachtovereenkomst daaraan worden aangepast. Het is van belang dat u daarover tijdig zekerheid heeft. Voor de goede orde wijs ik u er op, dat het verkrijgen van een omgevingsvergunning u geen recht op aanpassing van de erfpachtovereenkomst geeft. Als u van plan bent een overbouwing op te nemen waarvoor de erfpachtovereenkomst (met de daarop te baseren splitsingsakte) moet worden aangepast, dan kunt u daarover het beste zo snel mogelijk uw contactpersoon bij de gemeente benaderen. Als over aanpassing niet schriftelijk overeenstemming wordt bereikt, dan blijft de op basis van deze aanbieding gesloten erfpachtovereenkomst ongewijzigd van kracht en moet u uw bouwplan aanpassen.

II. Ten behoeve van het mandelige erfpachtrecht van het perceel bestemd tot gemeenschappelijke binnenstraat van de kavels 05-01 t/m 05-13

De op kavel 05-08 te realiseren bebouwing omvat tevens de overbouwing van het, op tekening T2000487 van 10 augustus 2021 met arcering met onderbroken lijn aangegeven, tot de gemeenschappelijke binnenstraat behorende terrein. Ten behoeve van deze overbouwing dient u samen met de overige erfpachters van de gemeenschappelijke binnenstraat en de erfpachter(s) van kavel 05-08 de benodigde erfdienstbaarheden te vestigen. Met acceptatie van deze aanbieding komt u met de gemeente overeen dat u deze erfdienstbaarheden zal vestigen.

VERPLICHTINGEN RECHTSPERSOON ONTWIKKELAAR

In de Algemene Bepalingen 2016 staat dat de erfpachter zonder de voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders zijn erfpachtrecht niet geheel of gedeeltelijk mag overdragen vóórdat hij de woning voltooid en in gebruik heeft genomen. U kunt dit terugvinden in artikel 5 in samenhang met artikel 4 en de in bijzondere bepaling 3 opgenomen uitwerking. Hetzelfde geldt voor het recht op levering van de erfpachtrechten, dat ontstaat door acceptatie van deze erfpachtaanbieding.

Op dit verbod tot overdracht van de erfpachtrechten, wordt voor u als ontwikkelaar de volgende uitzondering gemaakt. U dient het recht op levering van de erfpachtrechten dan wel de erfpachtrechten over te dragen aan de Mede Opdrachtgevers (de Mede Opdrachtgever is een toekomstige bewoner, zijnde een natuurlijke persoon, die met zeggenschap over de toekomstige woning en delen van het appartementencomplex aan de ontwikkeling deelneemt, één en ander zoals bedoeld in de "Selectiebrochure medeopdrachtgeverschap kavel 5-13") op wier naam de erfpachtrechten uiteindelijk zullen worden gesteld. Gemeld verbod tot overdracht geldt daarna voor elke Mede Opdrachtgever.

In de daartoe te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst met de Mede Opdrachtgever dient u 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 de Mede Opdrachtgevers betreft:

- A. het recht op vestiging van een erfpachtrecht dat voortvloeit uit de tussen u en de gemeente gesloten erfpachtovereenkomst (ABCD-levering); en/of
- B. het recht op levering van een op uw naam gevestigd erfpachtrecht, dat voortvloeit uit een tussen u en de Mede Opdrachtgever gesloten koop-/aannemingsovereenkomst (ABC-levering).

Voorts dient u in de met de Mede Opdrachtgever te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst op te nemen dat alle nog van toepassing zijnde bepalingen uit de onderhavige aanbieding inclusief bijlagen naast u als ontwikkelaar ook onverkort gelden voor de betreffende Mede Opdrachtgevers.

U moet ervoor zorgen dat de uit de algemene en de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de Mede Opdrachtgevers van toepassing zullen zijn.

Bij het versturen van deze erfpachtaanbieding moeten voor 50% van de te bouwen woningen Mede Opdrachtgevers bekend zijn. Mede Opdrachtgevers zijn bekend indien ze de koop/aanneemovereenkomst persoonlijk en onder hun eigen namen hebben ondertekend, vervolgens hebben wij gecontroleerd of deze Mede Opdrachtgevers voldoen aan de voorwaarden

zoals gesteld in de "Selectiebrochure medeopdrachtgeverschap kavel 5-13". In verband hiermee wil de gemeente vóór uitgifte in erfpacht dan wel levering van het erfpachtrecht aan de Mede Opdrachtgevers de actuele inschrijvingslijst ontvangen om eventuele wijzigingen te kunnen controleren en hiervoor hun toestemming te verlenen. De inschrijvingslijst moet gelijk zijn aan de Mede opdrachtgevers die het recht van erfpacht verkrijgen, één en ander zoals vermeld in de "Selectiebrochure medeopdrachtgeverschap kavel 5-13".

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 milieuhygiënische zin geschikt zal zijn voor de in het appartementencomplex te realiseren bestemming(en).

Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het te bebouwen terrein verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

Voor de beoordeling of het terrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een milieuhygiënisch bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de door de gemeente vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders van onderhavige uitgifte in erfpacht. De voorgeschreven ontgravingsdiepte is vastgesteld op -1 N.A.P.. Indien deze peilmaat, 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:

- vrijkomend zand bij de oprichting van het appartementencomplex, dat niet kan worden (her)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 de bijlage "Zandprotocol Centrumeiland".

- Het terrein van de gemeenschappelijke binnenstraat zal conform artikel 1.A. onder de passage "Bijzondere bepalingen met betrekking tot de uitgifte van de mandelige binnenstraat" geschikt zijn voor de bestemming. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg van de basisinrichting van de gemeenschappelijke binnenstraat. Deze basisinrichting bestaat uit bestrating, infiltratiekolken en verlichting, zie ook de kavelregels. De gemeenschappelijke binnenstraat is reeds voorzien van de definitieve bestrating met infiltratiekolken. De verlichting zal geplaatst worden nadat alle woningen rondom de gemeenschappelijke binnenstraat gereed zijn gemeld. U dient het terrein waarop de gemeenschappelijke binnenstraat wordt aangelegd, te aanvaarden in de staat waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Het terrein is geschikt gemaakt voor de bestemming gemeenschappelijke binnenstraat. De informatie in de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht" is eveneens van toepassing op deze binnenstraat.

- IJburg Centrumeiland is door de gemeente opgespoten met zand afkomstig uit de Vaargeul Amsterdam Lelystad (VAL). Dit zand is gecertificeerd door KIWA. Tevens is er zand toegepast vanuit de aanleg van de Oostelijke Ontsluiting IJburg (OOIJ) en bouwprojecten IJburg 1e fase. Voor alle toepassingen is een BBK-melding gedaan. Alle toepassingen zijn voorzien van certificaten.

VASTSTELLING INGANGSDATUM / VESTIGING ERFPACHTRECHT EN INSCHRIJVING VAN UW AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENSTRAAT

Het door u te ontwikkelen bouwplan moet passen binnen de kavelregels, die als bijlage bij deze aanbieding zijn opgenomen en het goedgekeurde DO.

Op (5 maanden na uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding) stelt de gemeente vast of u beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor een bouwplan dat past binnen de kavelregels. Tevens stelt de gemeente aan de hand van uw opgave vast of voor 50% van alle te vestigen erfpachtrechten een Mede Opdrachtgever is gecontracteerd op wiens naam het erfpachtrecht zal worden gevestigd.

1. Geen omgevingsvergunning of het bouwplan past niet binnen de kavelregels

De gemeente keurt de gesloten erfpachtovereenkomst niet bestuurlijk goed als op >:

- A. u niet beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan en/of
- B. niet voor minimaal 50% van alle te vestigen erfpachtrechten met betrekking tot een meergezins koopwoning een Mede Opdrachtgever heeft gecontracteerd op wiens naam het erfpachtrecht zal worden gevestigd; en/of
- C. uw bouwplan niet voldoet aan de kavelregels; en/of
- D. uw bouwplan niet voldoet aan het door de gemeente goedgekeurde definitieve ontwerp naar aanleiding van de eerder met u gesloten optieovereenkomst.

De gemeente ontbindt dan de erfpachtovereenkomst. U kunt dan tegenover de gemeente geen enkele aanspraak doen gelden. Het staat de gemeente vervolgens vrij het perceel aan een derde uit te geven.

2. Wel omgevingsvergunning en het bouwplan past binnen de kavelregels

Als blijkt dat u op > wel:

- A. beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan dat voldoet aan de kavelregels en het door de gemeente goedgekeurde definitieve ontwerp naar aanleiding van de eerder met u gesloten optieovereenkomst; en
 - B. voor minimaal 50% van alle te vestigen erfpachtrechten met betrekking tot een meergezins koopwoning een Mede Opdrachtgever heeft gecontracteerd op wiens naam het erfpachtrecht zal worden gevestigd,
- dan zal de gemeente de gesloten erfpachtovereenkomst ter bestuurlijke goedkeuring voorleggen. Daarbij zal de gemeente ook ter bestuurlijke goedkeuring voorleggen de door u aangeleverde en door ons goedgekeurde concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens en de per te vestigen erfpachtrecht geldende bestemmingsbepaling, erfpachtgrondwaarde, canon en eventuele afkoopsom.

• Ingangsdatum erfpachtrechten

Als administratieve ingangsdatum van de erfpachtrechten wordt de verwachte datum van bestuurlijke goedkeuring plus 6 weken genomen. De administratieve ingangsdatum van de erfpachtrechten wordt vastgesteld op de 1^e van de daarop volgende maand.

Op basis van de datum waarop deze erfpachtaanbieding u ter hand is gesteld en de in deze brief genoemde termijnen geldt als geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht >. De gemeente zal het bouwterrein op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

Voorbeeldschema

datum optieover- eenkomst	datum aanbieding	datum uiterste acceptatie	datum toets omgevings- vergunning	uitgifte- besluit	ingangs- datum erfpacht	afronden op 1 ^e van opvolgende maand
	15 maanden	4 weken	5 maanden	2 weken	6 weken	
15-02-2024	16-05-2025	13-06-2023	12-11-2025	26-11-2025	07-01-2026	01-02-2026

Als de verleende omgevingsvergunning op deze ingangsdatum niet onherroepelijk blijkt te zijn, kan de gemeente op uw verzoek de administratieve ingangsdatum opschorten. In dat geval zal de gemeente de administratieve ingangsdatum vaststellen op de 1^e van de maand volgend op de datum, dat de omgevingsvergunning wel onherroepelijk is geworden.

Vanaf de (administratieve) ingangsdatum van de erfpachtrechten bent u verplicht de gemeente voor elk van de te vestigen erfpachtrechten de canon of afkoopsom en de BTW over de erfpachtgrondwaarde te betalen. In paragraaf "Financiële gegevens" geven wij u onder A. "Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom" en onder D. "Betalingen erfpacht" een precieze specificatie van de te betalen bedragen. U dient deze bedragen uiterlijk bij aktepassering te voldoen. Betaalt u later dan de administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht, dan bent u over deze bedragen wettelijke rente verschuldigd. Let u er daarom op dat u, in overleg met de notaris, de aktepassering zo kort mogelijk rond de administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht laat plaatsvinden.

- Notariële vestiging erfpachtrechten

Nadat de administratieve ingangsdatum bekend is, kunnen de erfpachtakten worden gepasseerd waarbij de erfpachtrechten worden gevestigd. De notaris zal deze erfpachtrechten voor de minimaal 50% Mede Opdrachtgevers rechtstreeks op naam van de Mede Opdrachtgevers vestigen. De overige maximaal 50% erfpachtrechten worden op uw naam gevestigd. Als alle erfpachtrechten zijn gevestigd, levert de gemeente het te bebouwen terrein bouwrijp, zoals bedoeld in bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht", op aan de erfpachters en kunnen zij met de bouw beginnen.

Volgens artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 moet een in Amsterdam gevestigde notaris de akten van vestiging passeren. De gemeente wijst deze notaris na overleg met u aan. De notaris van uw voorkeur vult u in op het bericht van acceptatie.

De gemeente stuurt het besluit tot bestuurlijke goedkeuring zo spoedig mogelijk naar deze notaris zodat die de akten van vestiging kan voorbereiden. U en de Mede Opdrachtgevers zijn verplicht mee te werken aan het eerste verzoek van de gemeente om de erfpachtrechten te vestigen. Dat doet u en een Mede Opdrachtgever door in persoon bij de notaris te verschijnen en de akte van vestiging te ondertekenen, of door zich bij de notaris door een gevolmachtigde te laten vertegenwoordigen. Let op: u kunt niet starten met de bouw voordat de alle akten zijn gepasseerd.

- Vervroegde juridische levering;

Voor de notariële vestiging (juridische levering) van de erfpachtrechten mag u het terrein niet in gebruik nemen of beginnen met bouwen. U kunt de gemeente verzoeken om mee te werken aan een eerdere juridische levering als u op een eerder moment dan (datum xx):

- A. beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan dat voldoet aan de kavelregels en het door de gemeente goedgekeurde definitieve ontwerp naar aanleiding van de eerder met u gesloten optieovereenkomst; en

- B. voor minimaal 50% van alle te vestigen erfpachtrechten een Mede Opdrachtgever is gecontracteerd op wiens naam het erfpachtrecht zal worden gevestigd.

Aan dat verzoek kan de gemeente alleen voldoen als het terrein bouwrijp, zoals bedoeld in bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht" is en als er overeenstemming bestaat over een eerdere ingangsdatum en juridische levering van de erfpachtrechten. De administratieve ingangsdatum wordt vastgesteld op de 1^e van de maand, volgend op de in onderling overleg te bepalen datum van vestiging van de erfpachtrechten.

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

De erfpachtgrondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel (voor de erfpachtrechten ten behoeve van de meergezinskoopwoningen en de parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen tezamen) bedraagt € >,00 (excl. BTW).

De canon bedraagt € >,00 per jaar en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van >. De gemeente past de canon jaarlijks op 1 januari aan de inflatie aan. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan. De jaarlijkse aanpassing is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016.

De erfpachter kan de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). De totale afkoopsom bedraagt ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht € >,00.

B. Keuzevrijheid betalingswijze erfpacht bij koopwoningen

De uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten met de bestemming meergezins koopwoningen en de appartementsrechten met de bestemming parkeerplaatsen ten behoeve van de meergezins koopwoningen zal plaatsvinden op basis van een canon. De Mede Opdrachtgever heeft bij de aktepassering, waarbij hij zijn erfpachtrecht verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor afkoop tegen het bedrag van de erfpachtgrondwaarde. De notaris moet in de akte waarbij het erfpachtrecht op naam van een Mede Opdrachtgever wordt gevestigd, de keuze van de erfpachter voor canonbetaling of afkoop vermelden volgens een aktetekst die de gemeente aanlevert. U moet de notaris hierover informeren.

Met dit erfpachtbeleid biedt de gemeente elke Mede Opdrachtgever 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 Mede Opdrachtgever wordt geadviseerd zijn keuze zorgvuldig te maken:

- Als een Mede Opdrachtgever kiest voor het vooruit betalen van de canon (afkoop), dan is het na het passeren van de notariële akte tot uitgifte in erfpacht niet meer mogelijk om als nog voor canonbetaling te kiezen.
- Als een Mede Opdrachtgever 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. Deze afkoopsom zal echter nooit lager zijn dan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte.

C. Betalingswijze overige bestemmingen

Voor de bestemming Horeca en niet Wonen en parkeerplaatsen ten behoeve van deze bestemmingen is op grond van het grondprijsbeleid vooruitbetaling van de canon verplicht. De afkoopsom voor deze bestemmingen bedraagt € >,00 (zie financieel overzicht).

D. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon en Afkoopsom

Bij de berekening van de in deze aanbieding genoemde bedragen is uitgegaan van de in de bijzondere bepalingen opgenomen bestemmingen en maximum vloeroppervlakte. Deze oppervlakte is mede gebaseerd op de bebouwingsmogelijkheden van het terrein, die in de Kavelregels zijn opgenomen. Als de erfpachter in zijn bouwplan niet de maximum vloeroppervlakte realiseert, dan heeft hij het recht het vloeroppervlak binnen de Kavelregels tot de maximum vloeroppervlakte te vergroten, zonder aanpassing van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom. Zie in dit verband ook de toelichting op bijzondere bepaling 2.

De in deze aanbieding genoemde bedragen en canonpercentage zijn geldig tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Als op die datum de notariële akte nog niet is gepasseerd, kunnen de bedragen aan het dan geldende grondprijsspeil worden aangepast. Dat geldt niet als het niet passeren van de akte toe te rekenen is aan de gemeente in haar privaatrechtelijke rol.

E. Betalingen erfpachtrechten

Vanaf de ingangsdatum van de erfpachtrechten betaalt u aan de gemeente voor alle te vestigen erfpachtrechten tezamen:

1. Canon / afkoopsom

a. Meergezins koopwoningen c.a.

Zoals hiervoor aangegeven onder B (Keuzevrijheid betalingswijze erfpacht bij koopwoningen), worden de meergezins koopwoningen en de appartementsrechten met de bestemming parkeerplaatsen op basis van canonbetaling in erfpacht uitgegeven. Bij canonbetaling is de geldende canon jaarlijks op 1 januari verschuldigd (prolongatiedatum). Op basis van de ingangsdatum van de erfpachtrechten tot de eerste prolongatiedatum bent u één canonbetaling verschuldigd.

Ik geef u hieronder de uitwerking:

- de op de ingangsdatum verschuldigde canontermijn gaat over de periode van > tot en met 31 december >
- de eerste prolongatiedatum van de canonbetaling voor het erfpachtrecht is: 1 januari >
- de canon zal voor het eerst voor inflatie worden gecorrigeerd op >

Als het erfpachtrecht niet op de geplande ingangsdatum ingaat, zal ik u over de aanpassing van de voorgaande datums en termijnen informeren gelijktijdig met het te nemen besluit tot uitgifte.

De canon of de afkoopsom dient op de ingangsdatum van de erfpachtrechten te zijn voldaan.

Zoals hiervoor onder C aangegeven is voor de bestemming Horeca en niet Wonen afkoop voor de eeuwigdurende looptijd van het/de erfpachtrecht(en) verplicht. Deze afkoopsom dient op de ingangsdatum van de erfpachtrechten te zijn voldaan.

2. BTW

Op het moment van passering van de notariële akte dient u de BTW te voldoen die verschuldigd is over het bedrag van de erfpachtgrondwaarde naar het tijdens de aktepassering geldende tarief (op dit moment 21%).

3. Aanvullende canon / afkoopsom

Voor zover de erfpachtgrondwaarde / canon zal worden verhoogd (zie onderdeel D Grondslagen erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom), zal de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

4. Onroerende Zaak Belasting (OZB) / andere zakelijke lasten

U betaalt eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten die met betrekking tot het erfpachtrecht worden geheven, vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht. De belasting en andere lasten moeten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

5. Rente

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

F. Vervolgbetalingen door de Mede Opdrachtgever

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

1. canon:

De erfpachter die bij vestiging van zijn erfpachtrecht omvattende een meergezins koopwoning kiest voor canonbetaling, ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende jaarcanon een factuur van de gemeente Amsterdam voor de voor zijn erfpachtrecht geldende canon. Voor de betaling gelden daarbij de volgende 2 opties:

- a. betaling ineens vóór de op de canonfactuur opgenomen vervaldatum of
- b. 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.

2. afkoop

Als de erfpachter bij vestiging van zijn erfpachtrecht omvattende een meergezins koopwoning kiest voor eeuwigdurende afkoop, dan moet hij aan de gemeente het verschil betalen tussen de afkoopsom en de reeds door de u betaalde canon.

G. Verplichtingen rechtspersoon/Ontwikkelaar

De gemeente verdeelt de totale erfpachtgrondwaarde, afkoopsom en de canon over de te vestigen erfpachtrechten. Op het moment dat de omgevingsvergunning wordt getoetst, moet overeenstemming zijn bereikt met de gemeente over deze verdeling.

Per te vestigen erfpachtrecht moeten in de erfpachtakte deze gegevens worden vastgelegd:

- het maximum vloeroppervlak (m² go/bvo) per woning

- het bruto vloeroppervlak (m² bvo) van de overige bestemming(en)
- erfpachtgrondwaarde, canon en eventuele afkoopsom van het erfpachtrecht

U moet de Mede Opdrachtgevers en de notaris juist en volledig informeren over de desbetreffende erfpachtrechten, de financiële- en overige voorwaarden, zoals vermeld in deze erfpachtaanbieding. Wanneer u niet of onvolledig voldoet aan deze informatieplicht, bent u aansprakelijk voor de gevolgen daarvan, waaronder eventuele schade die de gemeente daardoor lijdt.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Kosten

Alle kosten die betrekking hebben op de vestiging van de erfpachtrechten komen voor uw rekening. Denk aan de notariskosten en belastingen. Vanaf de datum dat de erfpachtrechten ingaan, betaalt u ook alle eigenaars- en gebruikerslasten en alle overige zakelijke lasten van de erfpachtrechten.

BOUWPLAATSPROTOCOL/ BOUW- EN WERKTERREINTEKENING

Op en rondom uw terrein is de beschikbare ruimte voor uitvoering en bouwwegen beperkt. De gemeente coördineert daarom de bouw-, logistieke en kraanactiviteiten, de toewijzing van opslag en tijdelijke bouwketens zorgvuldig. Er is een door ons aangestelde coördinator die hiervoor zorgt. Deze houdt ook rekening met de al in gebruik genomen woningen. Een goede samenwerking van de gezamenlijke erfpachters en overige betrokkenen is essentieel om de bouwcoördinatie succesvol te laten verlopen. In de bijlage vindt u het daarvoor opgestelde bouwplaatsprotocol. Dit protocol geldt voor iedereen die bij de bouw en inrichting in het betreffende gebied betrokken is: erfpachters, aannemers, onderaannemers, toeleveranciers, nutsbedrijven en gebruikers. Het is uw plicht om ervoor te zorgen dat alle direct en indirect in uw opdracht werkende bedrijven zich houden aan het protocol.

INTEGRITEITSCLAUSULE

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

- 1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/be-stuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
 - a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;

- b) het feit dat tegen erfpachter 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. Overdracht (van het recht op levering) van het/de erfpachtrecht(en)
Zoals eerder gemeld in deze erfpachtaanbieding dient u voor minimaal 50% van alle te vestigen erfpachtrechten met betrekking tot een meergezins koopwoning een Mede Opdrachtgever te hebben gecontracteerd.

Bij de vestiging van de erfpachtrechten zullen minimaal 50% van de erfpachtrechten met betrekking tot de meergezins koopwoningen direct op naam van de Mede Opdrachtgevers worden gevestigd. Voor deze erfpachtrechten dient u het recht op levering van een erfpachtrecht, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding over te dragen aan een Mede Opdrachtgever. De overige erfpachtrechten met betrekking tot het appartementencomplex, waarvoor u koop-/aannemingsovereenkomsten zult sluiten met derden kunnen eerst op uw naam worden gevestigd.

De Mede Opdrachtgever aan wie u een erfpachtrecht met betrekking tot de meergezins koopwoningen verkoopt moet met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst hebben gesloten voor een gemeentelijke zelfbouwkavel voor Individuele Zelfbouw of Samen in het Klein waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming in de periode vanaf 4 oktober 2014 openstelde en niet eerder een erfpachtrecht (al dan niet gesplitst in appartementsrechten) op een gemeentelijke zelfbouwkavel voor bouwgroepen in die periode op zijn/haar naam gevestigd hebben gekregen.

In dit verband dient u mij voorafgaande aan de eerste vestiging van een erfpachtrecht voor ten minste 50% van het door u te realiseren woningaantal een kopie van de koop-/aannemingsovereenkomst ter kennisname te zenden ter attentie van de contactpersoon die in het briefhoofd is genoemd. Voor de overige 50% dient u mij voorafgaande aan de overdracht van het erfpachtrecht een kopie van de koopovereenkomst ter controle 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. 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. Plankosten / schade

U en de gemeente dragen ieder hun eigen kosten. Dat geldt ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente, of als het bestuur geen besluit tot uitgifte in erfpacht neemt conform deze aanbieding.

Als 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 een schadeloosstelling te vorderen.

5. Bericht van acceptatie

Zodra ik het ondertekende bericht van acceptatie van u heb ontvangen en u aan alle voorwaarden voldoet, vraag ik het gemeentebestuur om bestuurlijke goedkeuring te geven tot uitgifte en de akte te laten passeren.

Met uw ondertekening van het bericht van acceptatie verklaart u ook de erfpachtaanbieding samen met het bericht van acceptatie te hebben ontvangen.

Als ik het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de in het bericht van acceptatie gemelde datum heb ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding. De gemeente bepaalt wat er vervolgens met het terrein gebeurt. U kunt zelf geen voorwaarden toevoegen aan het bericht van acceptatie. Doet u dat wel, dan komt de erfpachtovereenkomst niet tot stand. Het staat de gemeente vervolgens vrij de kavel uit te geven aan een derde.

Heeft u nog vragen?

@ is via de telefoon @ of per e-mail @ bereikbaar voor uw vragen. Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,

Rayen Jadnanansing
Grond en Ontwikkeling
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Bericht van acceptatie

Terrein : kavel 05-13
MO
Dossiernr. :
E16264/1 (kavel)
E16072/1 (binnenstraat)
Plannr. : 260.32
Project : Blok 5
Centrumeiland IJburg

Ondergetekende(n)⁽²⁾
handelend voor⁽³⁾
in zijn/haar/hun hoedanigheid van⁽⁴⁾
op grond van⁽⁵⁾

verklaart/verklaren:

1. de erfpachtaanbieding van de gemeente Amsterdam bij brief («briefnummer_») van > ontvangen te hebben en met de inhoud daarvan akkoord te gaan;
2. dat hij ermee bekend is, dat dit bericht van acceptatie na ondertekening uiterlijk op @ door de gemeente ontvangen dient te zijn als scan per e-mail naar @amsterdam.nl en zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl) of per post naar de Gemeente Amsterdam, t.a.v. @ Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken de erfpachtakte te ondertekenen bij⁽⁶⁾ (:

Naam notariskantoor
Notaris
Adres
Plaats Amsterdam

Dagtekening :

Handtekening(en) :

(2) naam/namen ondergetekende(n)

(3) naam rechtspersoon (indien nog in oprichting toevoegen "i.o." en toevoegen lijst afnemers)

(4) vertegenwoordigingsbevoegdheid

(5) grondslag bevoegdheid. Stuur u de volgende gegevens mee: **kopie legitimatiebewijs, uittreksel Kamer van Koophandel** (voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, ook de statuten en volmacht meesturen) en **lijst afnemers erfpachtrechten**.

(6) naam en adres Amsterdams notariskantoor

Volmacht mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat

Ondergetekende, erfpachter(s),

.....

I. verleent hierbij medewerking aan en verleent hierbij volmacht (met het recht van substitutie) aan de gemeente om ter uitvoering van de erfpachtovereenkomst d.d. @, kenmerk @, de benodigde notariële akte(n) te passeren voor:

a. de overdracht van een onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat door de gemeente aan een erfpachter van een kavel in Blok 05 (de gefaseerde overdracht van de aandelen in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat door de gemeente, een en ander zoals nader toegelicht in de voornoemde erfpacht-aanbieding onder het kopje **"Uitgifte in mandelig erfpacht op de gemeenschappelijke binnenstraat – fasering"**;

en

b. de overdracht van een (overgebleven) onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat door de gemeente aan hem en de overige erfpachters, in verhouding tot het aandeel waartoe hij en zij alsdan reeds gerechtigd zijn (het 'opdelen' van het overgebleven aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat door de gemeente, een en ander zoals nader toegelicht in voornoemde erfpachtaanbieding onder het kopje **"Uitgifte in mandelig erfpacht op de gemeenschappelijke binnenstraat - wijziging aantal woningen in het project"**;

of

c. de overdracht van een (naar rato) van een onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht binnenstraat door hem en de overige erfpachters aan de erfpachter(s) van (een) later toegevoegde woning(en) ten opzichte van het aantal woningen waarvan bij het vestigen van het mandelige erfpachtrecht is uitgegaan (het 'herschikken' van de aandelen in het mandelige erfpachtrecht binnenstraat door alle gerechtigden tot dit erfpachtrecht), een en ander zoals nader toegelicht in voornoemde erfpachtaanbieding onder het kopje **"Uitgifte in mandelig erfpacht op de gemeenschappelijke binnenstraat - wijziging aantal woningen in het project"**.

II. verbindt zich jegens de gemeente om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht met betrekking tot het perceel en het onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht ten behoeve van de gemeenschappelijke binnenstraat van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze voornoemde volmacht (met het recht van substitutie) afgeeft ten behoeve van de gemeente voor het passeren van de benodigde notariële akte(n), en

III. verplicht zich van zijn rechtsopvolger te bedingen dat hij gehouden is de verplichtingen genoemd onder I en II door te leggen aan zijn rechtsopvolger.

Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de hierboven onder II en/of III vermelde verplichtingen, verbeurt ondergetekende dan wel zijn rechtsopvolger een direct opeisbare boete zoals bepaald in artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016, ten behoeve van de gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de gemeente om tegelijk betaling van de boete én nakoming van de betreffende verplichtingen te verlangen.

Erfpachter(s) :

.....

Handtekening: op 2023