



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

naam contractpartij optieovereenkomst
t.a.v. Voorletter. Achternaam
Straat Huisnummer
Postcode, Woonplaats

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

Datum		Projectnaam	Kavel 11
Ons kenmerk	2023-6883	Uw kenmerk	n.v.t.
Dossiernummer	E16704/1	Plannummer	57990
Behandeld door	D.R. Wüstlich (afdeling Erfpacht en Uitgifte)		
Emailadres	d.wustlich@amsterdam.nl		
Bijlagen	Terreinspecificatie en nadere informatie Nulmeting bodem (als deze al beschikbaar is op het moment van de aanbieding, de nulmeting bodem of een vergelijkbaar bodemonderzoek wordt uiteindelijk aan de splitsingsakte gehecht) Tekening nummer 2023-302 van 7 augustus 2023 Financieel overzicht van «datum» Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht		
Onderwerp	Model-aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan de Amstelstroomlaan, de Merenburgstraat, de Nooit Dorstraat en de Nieuwe Kruysweer- straat (Kavel 11 Amstelkwartier 3 ^e fase)		

Geachte **,

Onder verwijzing naar de met u op «datum» gesloten optieovereenkomst en het in dat kader op «datum» geaccordeerde definitieve ontwerp met betrekking tot Kavel 11 Amstelkwartier 3^e fase, bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer 2023-302 van 7 augustus 2023 met enkele lijnarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A«nr» tot en met A«nr». Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als: "het perceel", het te bebouwen terrein met de daarop te bouwen opstallen als: "het appartementencomplex" en het te bebouwen terrein als: "het terrein" of "de zaak".

Onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 5.1 van de Optieovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan, biedt de gemeente u het perceel (de appartementsrechten) in eeuwigdurende erfpacht tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) aan, onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. Indien het een commerciële bestemming betreft, dient deze canon verplicht te worden afgekocht.

Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden ... : Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam; Erfpachtbestemming : Nader in te vullen op basis van bouwprogramma DO; Canon..... : € «bedrag»; Erfpachtgrondwaarde ... : € «bedrag» (exclusief BTW); Geplande ingangsdatum : Uiterlijk binnen 3 maanden na acceptatie van deze aanbieding.
--

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen en als u voldoet aan alle voorwaarden, zal de gemeente het perceel aan u in eeuwigdurende erfpacht uitgeven.

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

OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, omvat het te realiseren appartementencomplex tevens:

- een opstalrecht bestemd voor een Warmte- en koudesysteem, die de gemeente aan Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V. uit zal geven;
- een opstalrecht bestemd voor een Installatieruimte, die de gemeente aan Ziggo [werkmaatschappij nader in te vullen] uit zal geven;
- een opstalrecht ten behoeve van een traforuimte, die de gemeente aan Liander [werkmaatschappij nader in te vullen] uit zal geven.

Gezien de technische en juridische samenhang van alle appartementsrechten in het te realiseren appartementencomplex, dient u de voorbereiding, realisering etc. in overleg met de andere opdrachtgever(s) af te stemmen.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen (wordt later nader ingevuld als de splitsingsstructuur bekend is):

hoofdsplitsing		units/bestemming	erfpachtrechten	
	ondersplitsing		aantal bijzonderheden	
A 1	A 7 t/m A #	.. koopwoningen/huur	.. tezamen met A t/m A	
	A # t/m A #	.. koopwoningen (middeldure huur)	..	
A 2	A # t/m A #	.. culturele voorziening c.a. in de plint	..	
A 3	A # t/m A #	zorgvoorziening in de plint	..	
A 4	A # t/m A #	.. kleinschalige detailhandel	.. tezamen met A.. t/m A..	
A 5	A # t/m A #	.. kleinschalige bedrijf-kantoorruimten		
A 6	A # t/m A #	.. parkeerplaatsen	..	

Voor de tot gemeenschappelijk gebruik van woningen bestemde ruimten worden geen appartementsrechten gevormd. In de splitsing worden deze ruimten onderdeel van de gemeenschap en regelt de Vereniging van Eigenaars het gebruik. In de verdeling van de voor de betrokken woningen tezamen geldende erfpachtgrondwaarde wordt geen erfpachtgrondwaarde toegedeeld aan de gemeenschappelijke ruimten. De vloeroppervlakten gemeenschappelijke entrees, gangen, trappenhuisen, bergingen en fietsen scooterstallingen voor de woningen blijft voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde buiten beschouwing.

Voor zover gemeenschappelijke ruimten direct woongerelateerd zijn (zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke wasruimte, keuken, eetzaal, fitnessruimte, bibliotheek en logeerkamer voor de gasten) wordt voor de voor alle woningen tezamen geldende erfpachtgrondwaarde mede berekend over het vloeroppervlakte van deze ruimten. Hiervoor geldt dezelfde erfpachtgrondwaarde als voor de te vormen appartementsrechten woning. De waarde van deze collectieve voorzieningen komt tot uitdrukking in de VON-prijzen van de woningen waaraan de ruimten ten dienste staan.

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

- A. Vastlegging feitelijke milieu-hygiënische staat terrein (ondergrond appartementencomplex).
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 erfpachttakten te hechten. De redactie van de bijzondere erfpachtvoorwaarden (Artikel 1 onder A) is hierop aangepast.

B. Opstalrechten

Voordat het terrein zal worden (voor)gesplitst in appartementsrechten zal de gemeente opstalrechten vestigen, ten behoeve van:

- een Warmte/koudeopslag Systeem op naam van Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V.
- een installatieruimte op naam van Ziggo [werkmaatschappij nader in te vullen] en
- een transformatorruimte op naam van Liander [werkmaatschappij nader in te vullen].

C. Parkeren

Het stadsdeel voert een actief parkeerbeleid, dat er op gericht is te stimuleren dat in het kader van woningbouwplannen gebouwde parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk door de bewoners van die woningen worden gebruikt. Op 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. 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)appartementsrechten genummerd A«nr» tot en met A«nr» bestemd tot parkeerplaats, is bij een voorgenomen vervreemding (niet mede inhoudende vervreemding van één erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht(en) bestemd tot een woning in het appartementencomplex) aan het volgende gehouden:

1. Aanbiedingsplicht 1

- a. Indien een rechthebbende tot één of meer van de (onder)appartementsrechten genummerd A«nr» t/m A«nr» 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 één van de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op Kavel 11 omvattende een woning, die in het complex 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 eigena-

- ren. 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 één van de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op Kavel 11 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 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 na het aanbod als bedoeld onder artikel 1 lid f verplicht zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op Kavel 11 omvattende een woning, die al wel een parkeerplaats in het complex 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 koopprijs/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 de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op Kavel 11 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 de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op Kavel 11 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 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 (dan wel vanaf zes (6) maanden nadat de bouw van het complex is voltooid) vrij zijn (onder)appartementsrecht(en) aan een derde te vervreemden voor dezelfde bepalingen als hij zijn (onder)appartementsrecht(en) 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) voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden/ bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn (onder) appartementsrecht(en) 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) wederom conform het bepaalde in de artikelen 1 en 2 aan de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten omvattende een woning van het complex 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;

5. Boete

Indien een rechthebbende tot een (onder)appartementsrecht genummerd A«nr» tot en met A«nr» omvattende een parkeerplaats in één van de betreffende appartementencomplex(en) gerealiseerd overgaat tot vervreemding zonder de bepalingen van de artikelen 1 tot en met 4 na te leven, verbeurt deze rechthebbende tot een (onder) appartementsrecht een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 ten behoeve van de hoofdvereniging. Deze boetes zullen jaarlijks (voor het eerst op 1 januari volgend op het jaar van erfpacht-uitgifte) worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (2015=100).

D. Warmte- en koudesysteem

1. Indien het bouwwerk op het in erfpacht uit te geven perceel wordt aangesloten op het in de ontwikkelgebieden Amstelkwartier 3^e fase en Kauwgomballenkwartier geplande (collectieve) warmte- en koudesysteem, is de erfpachter met betrekking tot dit warmte- en koudesysteem nimmer zakelijk gerechtigd tot de in het bouwwerk op het uit te geven perceel vanaf de kadastrale grens van het erfpachtrecht aanwezige leidingen en apparatuur tot en met het leveringspunt.
2. De gemeente en de erfpachter stellen zich op het standpunt dat alle in het bouwwerk op het in erfpacht uit te geven perceel aanwezige onderdelen van het collectieve warme- en koudesysteem, waartoe de erfpachter niet is gerechtigd zoals in de vorige zin beschreven, in eigendom toebehoren aan de zakelijk gerechtigde van het (collectieve) warmte- en koudesysteem. Voor zover en zodra echter, onverminderd het in de vorige zin bepaalde, in rechte zou komen vast te staan dat de in het bouwwerk op het in uit te geven perceel vanaf de erfpachtgrens aanwezige leidingen en apparatuur tot en met het leveringspunt, door bestanddeelvorming onderdeel zouden uit maken van het bouwwerk op het in erfpacht uit te geven perceel, geldt dat de erfpachter om niet het exclusieve gebruiks- en beschikkingsrecht op deze onderdelen dient te verschaffen aan de zakelijk gerechtigde van het collectieve warmte- en koudesysteem. Dit gebruik- en beschikkingsrecht omvat mede het recht van de zakelijk gerechtigde van het (collectieve) warmte- en koudesysteem om deze onderdelen tegen betaling ter beschikking te stellen aan de erfpachter alsmede onder meer het recht om deze onderdelen te onderhouden, zo nodig aan te passen en te vernieuwen.
3. Het is de erfpachter, onverminderd het in bijzondere bepaling artikel 2b bepaalde, niet toegestaan om het erfpachtrecht te gebruiken voor de levering van thermische energie aan zakelijk gerechtigden van niet tot het bouwwerk op het in erfpacht uit te geven perceel behorende bebouwing, ongeacht of het bouwwerk op het uit in erfpacht te geven perceel wel of niet wordt aangesloten op het in Amstelkwartier 3^e fase en Kauwgomballenkwartier geplande (collectieve) warmte- en koudesysteem.

4. Uiterlijk 36 maanden vóór het verstrijken van de looptijd van het opstalrecht dat ten laste van het aan erfpachter in erfpacht uitgegeven perceel is gevestigd ten behoeve van het (collectieve) warmte- en koudesysteem stelt de gemeente de erfpachter schriftelijk op de hoogte van haar voornemen of zij de exploitatie van dit warmte- en koudesysteem na het einde van het opstalrecht wil (laten) voortzetten. Indien na het einde van het in de vorige zin bedoelde opstalrecht erfpachter geen warmte en koude meer geleverd kan of wil krijgen vanuit het (collectieve) warmte- en koudesysteem, zal de gemeente privaatrechtelijk redelijke medewerking verlenen aan de realisering door en voor rekening en risico van erfpachter van een alternatieve duurzame energievoorziening op het in erfpacht uitgegeven perceel. In dat kader zullen de gemeente en erfpachter alsdan nadere afspraken maken over het al dan niet verkrijgen door de erfpachter (al dan niet om niet) van in het bouwwerk op het in erfpacht uit te geven perceel van erfpachter aanwezige onderdelen van het hiervoor bedoelde (collectieve) warmte- en koudesysteem.
5. De gemeente heeft Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V. (hierna: 'ENECO') geselecteerd voor de aanleg van het in de ontwikkelgebieden Amstelkwartier 3e fase en Kauwgomballenkwartier geplande (collectieve) warmte- en koudesysteem, dat voorziet in duurzame warmte en koude voor deze gebied als geheel. De erfpachter dient voor eigen rekening en risico tijdig afspraken te maken met ENECO over een eventuele aansluiting op het hiervoor bedoelde (collectieve) warmte en koudesysteem. De erfpachter heeft jegens de gemeente geen recht op (schade)vergoeding hoe genaamd en in welke vorm dan ook noch enige andere aanspraak, indien een aansluiting op het geplande (collectieve) warmte en koudesysteem zoals bedoeld in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Warmteplan Amstelkwartier 3e fase', niet of niet tijdig mogelijk blijkt.
6. De gemeente is gerechtigd voorafgaand aan het passeren van de splitsingsakte/ vestiging van het erfpachtrecht de (bijzondere) bepalingen met betrekking tot dit (collectieve) warmte- en koudesysteem aan te passen indien dit noodzakelijk blijkt te zijn voor de goede voorziening van duurzame warmte en koude in Amstelkwartier 3e fase en Kauwgomballenkwartier. 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 in een deel van voornoemde ontwikkelgebieden geen (collectief) warmte- en koudesysteem wordt gerealiseerd, zal de gemeente ééenzijdig gerechtigd zijn om de (bijzondere) bepalingen aan te passen op de bovenstaande voorwaarden.
7. Voor het gebruik van technische ruimte ten behoeve van het collectieve warmte- en koude systeem in het bouwwerk op het in erfpacht uit te geven perceel zal Eneco aan de erfpachter een marktconforme huur voor nutsvoorzieningen betalen gedurende het gebruik van deze ruimte, met een minimale huurperiode van 20 jaar.

SECUNDAIRE WATERKERING

Nabij Kavel 11 ligt een half verholen secundaire waterkering van Waternet/ AGV. Bouwwerken in de waterkering zijn vergunning plichtig. Voor het werken in of nabij een waterkering dient te worden voldaan aan de eisen van de Keur. (<http://www.agv.nl/regels/keur/>)

ERFPACHTVOORWAARDEN

Algemene Bepalingen

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

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

Op grond van de Algemene Bepalingen 2016 geeft de gemeente het perceel in eeuwigdurende erfpacht uit tegen een canon. Deze canon geldt voor de eeuwigdurende looptijd van een erfpacht-recht 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.

Bijzondere Bepalingen

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

1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
 - A. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen; ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieu-hygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;
 - B. deze zaak belast is met een opstalrecht warmte- en koudesysteem ten behoeve van Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., een opstalrecht Installatieruimte ten behoeve van Ziggo [werkmaatschappij nader in te vullen] en een opstalrecht traforuimte ten behoeve van Liander [werkmaatschappij nader in te vullen];
in dit kader:
 - 1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
 - a. de voorwaarden die op deze opstalrechten van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt, en
 - b. de samenhang tussen deze opstalrechten en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;
 - 2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van het erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedeelten waarop het opstalrecht en het erfpachtrecht betrekking hebben; de Gemeente

- stemt als grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;
- C. deze zaak voor het overige vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
 - D. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartements-eigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
 - E. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
- 2a. de te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:
- A. «aantal» erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector van in totaal «aantal» m² gebruiksoppervlakte (GO);
 - B. één erfpachtrecht omvat «aantal» appartementsrechten van in totaal «aantal» m² en is onverminderd het in de leden 2d. en 2e. gestelde bestemd tot «aantal» meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector;
 - C. één erfpachtrecht, omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot *culturele voorziening, (met inbegrip van een hieraan verbonden horecafunctie)* van in totaal «aantal» m² bruto vloeroppervlakte (BVO);
 - D. één erfpachtrecht, omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot *zorgvoorzieningen* van in totaal «aantal» m² bruto vloeroppervlakte (BVO);
 - E. «aantal» erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot *(kleinschalige) detailhandel* van in totaal «aantal» m² BVO;
 - F. «aantal» erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot *(kleinschalige) bedrijfs- annex kantoorruimtes "niet-woon bestemmingen"* van in totaal «aantal» m² BVO ;
 - G. «aantal» erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats;
- 2b. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken;
- 2c. het is niet toegestaan de in artikel 2a. onder A. genoemde koopwoningen te verhuren, tenzij daartoe vooraf toestemming van de gemeente is verkregen en uitsluitend in de volgende gevallen:
- i. verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;
 - ii. verhuur van de woning eens in de 5 jaar gedurende een beperkte periode van minimaal drie maanden en maximaal twee jaar, bij aantoonbaar verblijf van de erfpachter in het buitenland;
 - iii. verhuur van de woning voor een totale huurprijs die niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt, waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting een parkeerplaats af te nemen; deze maximale huurprijs bedraagt bij de vestiging van het erfpachtrecht € 1.175,72 (prijspeil 1 januari 2023) per maand en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeen-

komstig 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; het aanvragen van de toestemming geschiedt bij de gemeente; de erfpachter dient bij het verzoek om toestemming de bewijsmiddelen te overleggen die de gemeente redelijkerwijs nodig acht voor een goede beoordeling van de aanvraag; de toestemming zal worden ingetrokken indien wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden van de verleende toestemming. Onderhuur is in geen enkel geval toegestaan;
- 2d. in afwijking van het in artikel 2b. bepaalde is de erfpachter verplicht gedurende tenminste 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de in artikel 2a. onder B. bedoelde koopwoningen als zelfstandige middeldure huurwoning te gebruiken; onder middeldure huurwoningen wordt te dezen verstaan zelfstandige woningen met een woninggrootte van tenminste 40 m² GO, en een kale aanvangs-maandhuur van € 808,06 (dan wel de ten tijde van verhuring geldende liberalisatiegrens zoals bepaald in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 Wet op de huurtoeslag) tot € 1.175,72 (prijsspeil: januari 2023, eerste indexering van de maximale aanvangshuurprijs vindt plaats op 1 januari 2024 op basis van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens over het jaargemiddelde van het voorgaande jaar);
- 2e. ten aanzien van de in artikel 2d. bedoelde woningen is de erfpachter na de ingangsdatum van het erfpachtrecht gerechtigd jaarlijks per 1 juli de in die leden aangegeven aanvangshuren maximaal te indexeren op basis van:

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

hierin is:

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

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

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

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

- 2f. bij een nieuwe verhuring van woningen als bedoeld in artikel 2a. onder B. (middeldure huurwoningen 25 jaar) vanaf het 21^e jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht is de erfpachter

niet gehouden aan hetgeen in artikel 2e is omschreven; derhalve geldt dat een nieuwe verhuur (huurovereenkomst met een nieuwe huurder) niet gebonden is aan de financiële kaders als geschetst in artikel 2e. en deze voormelde financiële kaders aldus alleen betrekking hebben op de huurverhoging van bestaande huurovereenkomsten;

- 2g. ten aanzien van de in artikel 2a. onder B. bedoelde woningen is de erfpachter gedurende de bedoelde termijn verplicht om op schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen, waaruit blijkt tegen welke maandhuren de in artikel 2d. onder B. bedoelde huurwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek; ook dient uit deze verklaring voor alle huurwoningen te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming;
- 2h. indien blijkt dat de erfpachter niet voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen, dan kan de gemeente de erfpachter een boete opleggen, zoals bepaald in artikel 18 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016; deze boeteoplegging laat de aan de gemeente toekomende bevoegdheden krachtens de wet onverlet evenals de in algemene en bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden van de gemeente;
- 2i. als de erfpachter na ommekomst van tenminste de in artikel 2d. bedoelde termijn het betreffende gebruik als huurwoning wil staken, dan dient hij de aan afdeling Erfpacht & Uitgifte van Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam:
- A. schriftelijk melding te maken van de voorgenomen wijziging van het betreffende gebruik,
 - B. te verzoeken het erfpachtrecht te splitsen in zoveel erfpachtrechten als het ongesplitste erfpachtrecht appartementsrechten omvat,
 - C. te verzoeken om verdeling van de voor het ongesplitste erfpachtrecht geldende canon over de te vormen erfpachtrechten op basis van een bij zijn verzoek de overleggen opgave van de vloeroppervlakten en vraagprijzen van de woningen;
- de gemeente zal daaraan medewerking verlenen zonder daaraan herziening van de canon te verbinden als bedoeld in artikel 20 van de Algemene Bepalingen 2016;
- 2j. ten aanzien van de erfpachtrechten die mede tot parkeerplaats bestemde appartementsrechten omvatten, is de erfpachter bij de voorgenomen verhuur van een parkeerplaats verplicht naar analogie aan te houden de bij vervreemding geldende aanbiedingsvolgorde, die is bepaald in de hierna te noemen splitsingsakte, derhalve:
- 1° het in artikel < bij vestiging erfpacht invullen op basis van de splitsingsakte > van de splitsingsakte van <aanduiding complex of ondergesplitst appartementsrecht > gestelde na te leven en overeenkomstig de voorwaarden en procedure als in dit lid omschreven de volgende vervreemdingsvolgorde in acht te nemen:
 - a. aan erfpachters/ huurders van een ander in het appartementencomplex gelegen appartementsrecht woning die nog niet de beschikking hebben over een parkeerplaats;
 - b. aan erfpachters/ huurders van een ander in het appartementencomplex gelegen appartementsrecht woning die reeds de beschikking hebben over een parkeerplaats;
 - c. aan derden;
 - 2° voorts dient de erfpachter bij verhuur van een woning gegadigden te wijzen op het door de gemeente ter plaatse gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorgenomen verkoop/ verhuur; deze verplichting geldt tevens bij verkoop van een erf-

- pachtrecht woning na afloop van de termijn van de in artikel 2d. genoemde termijn vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht; op grond van het bij uitgifte geldende parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt; de verkrijger van een erfpacht omvattende een parkeerplaats wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid (bij vestiging erfpachtrecht);
- 2k. de erfpachter heeft jegens de gemeente een inspanningsverplichting om voor de culturele voorziening zoals genoemd in artikel 2a. onder C. een geschikte huurder te vinden; om zijn exploitatiemogelijkheden te verruimen, is het de huurder toegestaan een gelimiteerd deel van de culturele voorziening (maximaal 300 m² BVO) als 'werkruimte' onder te verhuren aan uitsluitend bedrijven in de 'creatieve industrie', zoals bijvoorbeeld ontwerpbureaus; deze mogelijkheid tot onderverhuur is expliciet voorgehouden aan de huurder; het is de erfpachter niet toegestaan zelf (direct) ruimte in de culturele voorziening aan bedrijven in de 'creatieve industrie' te verhuren;
- 2l. de aan de culturele voorziening verbonden horecafunctie dient ondersteunend - doch ondergeschikt - te zijn aan de culturele voorziening; dit betekent o.a. dat de sluitingstijden van de horecafunctie slechts in beperkte mate mogen afwijken van de sluitingstijden van de culturele voorziening; daarnaast stelt de gemeente als eis dat 'het ontmoeten' centraal staat in een substantieel deel van de culturele voorziening: minimaal 200 m² BVO; dit deel moet volop ruimte bieden aan 'publieksactiviteiten' zoals exposities, presentaties, cursussen, vergaderingen en bijeenkomsten; de erfpachter dient bovenstaande gemeentelijke eisen in een overeenkomst tot huur en verhuur van ruimte in de culturele voorziening als verplichting aan de huurder op te leggen;
- 2m. de erfpachter is verplicht om bij verhuur van de ruimte in een culturele voorziening zoals genoemd in artikel 2a. onder C. een stabiel prijsniveau te hanteren gedurende de gehele huurperiode van minimaal 20 jaar; de huurprijs is passend voor een 'sociaal maatschappelijke voorziening', waarbij het uitgangspunt is dat de huurder(s) aantoonbaar een bedrijfsvoering zonder winstoogmerk voert/ voeren. Voor een hier bedoelde 'marktconforme maatschappelijke huurprijs' - uitgaande van oplevering op afwerkingsniveau 'casco +' - geldt in Amsterdam een bandbreedte van € 140,- tot € 160,- per m² BVO (prijsspeil 1 januari 2023, jaarlijks te indexeren met CPI), exclusief servicekosten, nutsvoorzieningen en eventueel over de huur verschuldigde BTW; na opzegging door een huurder heeft de gemeente het eerste recht om - binnen de kaders van de erfpachtovereenkomst en het bestemmingsplan - een nieuwe huurder voor de culturele voorziening aan te dragen; alvorens erfpachter en (beoogd) huurder een overeenkomst tot huur en verhuur van ruimte in de culturele voorziening kunnen afsluiten, behoeft deze (concept) overeenkomst de instemming van de gemeente (Directie Economische Zaken en Cultuur);
- 2n. de erfpachter heeft jegens de gemeente een inspanningsverplichting voor de ruimten in het gezondheidscentrum zoals genoemd in artikel 2a. onder D. geschikte zorg- en welzijnsaanbieders als huurders te vinden; een en ander met inachtneming van de gemeentelijke eisen met betrekking tot het gezondheidscentrum, dat in ieder geval plaats moet bieden aan: huisartsenzorg (minimaal 430 m² BVO/3 fte), een apotheek en een sociaal buurtteam (minimaal 240 m² BVO); de erfpachter zoekt en selecteert hiertoe zelf eerstelijns zorgaanbieders; aan-

- bieders van het sociaal buurtteam zijn maatschappelijk dienstverleners die een subsidierelatie hebben met de gemeente;
20. de erfpachter is verplicht om bij verhuur van ruimtes in het gezondheidscentrum zoals bedoeld in artikel 2a. onder D. voor eerstelijnszorg en sociaal buurtteam een stabiel prijsniveau te hanteren gedurende de gehele huurperiode van minimaal 10 jaar; de huurprijs is passend voor een 'sociaal maatschappelijke voorziening', waarbij het uitgangspunt is dat de huurders (met uitzondering van een apotheek en mondzorgaanbieders) aantoonbaar een bedrijfsvoering zonder winstoogmerk voeren. Voor een hier bedoelde 'marktconforme maatschappelijke huurprijs' - uitgaande van oplevering op afwerkingsniveau 'casco +' - geldt in Amsterdam een banbreedte van € 140,- tot € 160,- per m² BVO (prijspeil 1 januari 2023, jaarlijks te indexeren met CPI), exclusief servicekosten, nutsvoorzieningen en eventueel over de huur verschuldigde BTW; na opzegging door een huurder heeft de gemeente het eerste recht om voor betreffende ruimte in het gezondheidscentrum een nieuwe huurder aan te dragen binnen de geldende kaders van de erfpachtovereenkomst en het bestemmingsplan; de verhuur van ruimte aan een apotheek en mondzorgaanbieders geschiedt - in afwijking van verhuur van ruimte aan overige eerstelijns zorgaanbieders - tegen marktconforme huurprijzen met een looptijd van (eveneens) minimaal 10 jaar; alvorens erfpachter en (beoogd) huurder een overeenkomst tot huur en verhuur van een ruimte in het gezondheidscentrum kunnen afsluiten, behoeft deze (concept) overeenkomst de instemming van de gemeente (afdeling Maatschappelijke Voorzieningen);
- 3a. *[indien de parkeerbalans dit vereist]* is de erfpachter verplicht een gedeelte van het appartementencomplex in te richten als parkeergarage voor auto, fietsen en scooters;
- 4a. de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten met de realisering van het appartementencomplex op basis van het op «datum» door de gemeente geaccordeerde definitief ontwerp aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- 4b. tenminste 13 weken voordat het appartementencomplex gereed zal zijn, dient de erfpachter er gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
- 4c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreinden dienen te zijn voltooid binnen 26 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- 4d. de erfpachter mag van het gestelde onder de leden a, b en c slechts afwijken na voorafgaande schriftelijke vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, die is bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2016;
5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;

6. indien er ruimte op daken (met uitzondering van de binnentuin) resteert voor extra PV-panelen nadat erfpachter conform het geaccordeerde definitief ontwerp de bebouwing heeft gerealiseerd, dan dient erfpachter deze resterende dakruimte ter beschikking te stellen aan Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V. (hierna: "ENECO"); de aanleg en het onderhoud van deze extra PV-panelen zelf (inclusief eventuele hulp- en bevestigingsconstructies) op de resterende dakruimte geschiedt door en voor rekening van Eneco; voor bedoelde dakruimte is ENECO géén financiële vergoeding aan erfpachter verschuldigd, behoudens de door erfpachter voor betreffende extra PV-panelen te maken eigen aanleg- en onderhoudskosten in het appartementencomplex, zoals bijvoorbeeld ruimte voor doorvoerleidingen; de erfpachter verplicht zich alsdan jegens de gemeente om tijdig met ENECO in overleg te treden om hierover nadere afspraken te maken; onderhavig artikel is niet bedoeld als een derdenbeding in de zin van artikel 6:253 BW.

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

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd te aanvaarden in de staat waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieu-hygiënische zin geschikt zal zijn voor de in het appartementencomplex te realiseren bestemming(en).

Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een functioneel bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op de peilmaat aangaande de ontgravingsmaat voor het terrein, die aansluit op de programmatische en stedenbouwkundige kaders van het door u te ontwikkelen bouwplan. Indien en voor zover er - op grond van de parkeerbalans van het appartementencomplex - een verdiepte parkeervoorziening moet worden gerealiseerd, is de peilmaat aangaande de ontgravingsmaat niet dieper dan -/- 2,40 meter N.A.P. Indien en voor zover er - op grond van de parkeerbalans van het appartementencomplex - geen verdiepte parkeervoorziening hoeft te worden gerealiseerd, is de peilmaat aangaande de ontgravingsmaat niet dieper dan + 1,20 meter N.A.P. Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het terrein verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

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

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum erfpacht zal gelden «datum». De gemeente zal het bouwterrein op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

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

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

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

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

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

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

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

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

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

De jaarlijkse canon bedraagt € «bedrag» en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 2,39. De gemeente past de canon jaarlijks op 1 januari aan de inflatie aan.

Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan. De jaarlijkse aanpassing aan de inflatie is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016.

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

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

B. Projectontwikkelaarsregeling koopwoningen

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

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

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

- a. De ingangsdatum van de erfpachtrecht(en) van de projectontwikkelaar.
Als de erfpachtrecht(en) ingaan, of tussen partijen geacht worden te zijn ingegaan:
 - 1° tussen 1 januari en 16 juni van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het eerste opvolgende kalenderjaar;
 - 2° tussen 1 juli en 16 december van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het tweede opvolgende kalenderjaar.

- b. De in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtijd voor het complex waarvan de erfpachtrecht(en) deel uitmaken.

De hiervoor bepaalde looptijden kunnen worden verlengd met:

- 1° 1 jaar als de bouwtijd langer is dan 24 maanden maar korter dan 36 maanden of
- 2° 2 jaar als de bouwtijd langer is dan 36 maanden.

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

- voor de periode van «datum» (geplande ingangsdatum) tot en met 31 december «jaartal»,
- welke periode met één jaar wordt verlengd tot en met 31 december «jaartal».

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

C. Betalingswijze overige bestemmingen

Voor de bestemmingen commerciële voorzieningen - in casu: (kleinschalige) detailhandel - en de [eventuele] parkeervoorziening is op grond van het grondprijsbeleid vooruitbetaling van de canon verplicht. De afkoopsom voor deze bestemmingen bedraagt €«bedrag» (zie financieel overzicht).

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

D. Betalingen erfpacht

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

1. Canon/ afkoopsom

- a. voor de koopwoningen c.a. (projectontwikkelaarsregeling) geldt dat omdat de eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, bent u op de ingangsdatum van de erfpachtrecht de canon over de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd.
- b. op de ingangsdatum van de erfpachtrechten, de afkoopsom voor de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is, en
- c. op de ingangsdatum van de erfpachtrechten voor de overige bestemmingen, afhankelijk van uw keuze:
 - 1° de canon over de periode van de ingangsdatum van de erfpachtrechten tot en met:
 1. 31 december van het kalenderjaar waarin de erfpachtrechten in gaan, als de ingangsdatum ligt vóór 1 oktober van dat kalenderjaar, of
 2. 31 december van het opvolgende kalenderjaar, als de ingangsdatum ligt tussen 1 oktober en 31 december van het kalenderjaar, waarin de erfpachtrechten in gaat/gaan,

2° of de afkoopsom.

2. BTW

Op het moment van de juridische levering of, als dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische verkrijging is BTW verschuldigd over het bedrag van de erfpachtgrondwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

3. Verrekening Waarborgsom

Op de ingangsdatum van de erfpachtrecht(en) zal de gemeente de ontvangen waarborgsom (zie paragraaf Waarborgsom) in mindering brengen op de verschuldigde canon(s)/ afkoopsom en de BTW.

Het saldo van ① de canon(s)/ afkoopsom, ② de BTW en ③ de te verrekenen waarborgsom is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het/ de erfpachtrecht(en). U dient dit saldo uiterlijk bij passering van de (eerste) akte van vestiging te voldoen, doch niet later dan één jaar na de ingangsdatum van de erfpachtrecht(en) als passering van de (eerste) akte van vestiging dan nog niet heeft plaatsgevonden.

4. Aanvullende canon/ afkoopsom

Voor zover de gemeente de erfpachtgrondwaarde/ canon zal verhogen (zie paragraaf Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon en Afkoopsom), dan zal de erfpachter de verhoging van de canon/ afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van de erfpachtrecht(en) verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van de erfpachtrecht(en) en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet binnen de betaaltermijn van de factuur worden voldaan.

5. Onroerendzaakbelasting (OZB)

Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerendzaakbelasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum daarvan door u verschuldigd. U dient de belasting en andere lasten binnen de betaaltermijn van de factuur te voldoen.

6. Rente

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

E. Vervolgbetalingen erfpacht

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

1. Canon:

- a. De gemeente Amsterdam zal afzien van de eerste inflatiecorrectie van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar.

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

2. Afkoop bij projectontwikkelaarsregeling:

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

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

In formule:

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

Hierin is:

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

Erfpachtgrw : de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde bij uitgifte;

Dagen_{rest}..... : het aantal kalenderdagen dat ten tijde van afkoop nog resteert van de canontermijn waarover de ontwikkelaar de canon heeft voldaan;

Einddatum... : de einddatum van de lopende canontermijn waarvoor de ontwikkelaar de canon heeft voldaan;

Begindatum : de begindatum van de lopende canontermijn waarvoor de ontwikkelaar de canon heeft voldaan;

Canon : de door de ontwikkelaar over de periode tussen Einddatum en Begindatum aan de gemeente betaalde canon.

De gemeente zal de hiervoor bedoelde erfpachtgrondwaarde, de begin- en einddatum en de over die periode door de ontwikkelaar betaalde canon vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht. Aan het begin van het eerste verlengingsjaar van de projectontwikkelaarsregeling zal de gemeente een nieuw overzicht opstellen en verspreiden voor de dan onverkochte woningen op basis van de dan aan u over het eerste verlengingsjaar in rekening gebrachte canon.

De gemeente zal de uitvoering van de projectontwikkelaarsregeling aan de hand van het door de gemeente verstrekte financieel overzicht (zie bijlage) aan de projectnotaris opdragen. De daaraan verbonden kosten behoren tot de op de notariële akte vallende kosten als bedoeld in artikel 35 van de Algemene Bepalingen 2016 en komen voor uw rekening.

U dient de notaris te informeren, dat hij bij het passeren van de akte waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verwerft en te kennen geeft de canon af te willen kopen, de hiervoor bedoelde betaling te bepalen en dit bedrag aan de eindgebruiker in rekening te brengen, te innen en direct aan de gemeente over te maken.

U dient de notaris nu al te instrueren dat hij zijn eindafrekening aan de eindgebruiker uiterlijk één week na de juridische levering van het betreffende erfpachtrecht per e-mail verstuurt aan erfpachtbedrijfsadministratie@amsterdam.nl (zie hierna onder "Verplichtingen Projectontwikkelaar").

F. Verplichtingen projectontwikkelaar

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

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

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

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

Om de eindgebruikers juist te informeren, bent u verplicht om in de verkoopbrochures het hiervoor bedoelde, door de gemeente te verstrekken financieel overzicht op te nemen. In uw andere wervingsuitingen dient u voor een eenduidig referentiekader uit te gaan van de v.o.n.-prijs, waaronder wordt verstaan: de koop-/ aanneemsom van het erfpachtrecht inclusief de afkoopsom van de canon, de belastingen en de kosten.

G. Versturen gegevens na aktepassering

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

1. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
2. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment verleden erfpacht- en eventuele leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
 - a. de tenaamstelling van de erfpachtrechten,
 - b. de data van aktepassering en
 - c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
3. een afschrift van de bij de eerste vestiging van een erfpachtrecht aan de ontwikkelaar gegeven eindafrekening (readable pdf versie);

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

H. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon en Afkoopsom

De gemeente kan de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom per te vestigen erfpachtrecht aanpassen als hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding en het financieel overzicht. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden.

Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze aanbieding. Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 2580 te hanteren.

De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het appartementencomplex in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld.

I. Gestanddoening Financiële Voorwaarden

De in deze aanbieding genoemde en in het financieel overzicht opgenomen erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom met het onderliggende canonpercentage zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en).

Als op die datum de erfpachtrecht(en) nog niet zijn gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht worden te zijn ingegaan (economische verkrijging), dan kan de gemeente de bedragen aan het dan geldende grondprijsspeil aanpassen. De gemeente zal de financiële voorwaarden niet aanpassen als aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is dat de erfpachtrecht(en) niet is/zijn gevestigd of niet tussen partijen geacht worden te zijn ingegaan.

WAARBORG SOM

Onderdeel van deze aanbieding is een bericht van acceptatie. Nadat ik dit bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van u retour heb ontvangen, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen en ontvangt u een nota voor de waarborgsom. De waarborgsom is gelijk aan één maal de canon. De waarborgsom strekt tot zekerheid van nakoming van deze erfpachtovereenkomst en tot reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van de erfpachtrecht(en).

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen de op de factuur vermelde termijn. Bij eventueel latere betaling bent u wettelijke rente verschuldigd. De gemeente brengt de waarborgsom in mindering op het ter zake van de uitgifte verschuldigde. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Als de erfpachtrecht(en) buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid niet gevestigd word(t)(en) en de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbindt, dan zal de waarborgsom aan de gemeente toekomen. De gemeente kan de waarborgsom echter geheel of gedeeltelijk teruggeven, als daartoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding bestaat.

START BOUW

Ik verzoek u uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden de dan bekende exacte datum door te geven.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Alle voor deze uitgifte in erfpacht te maken kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht en belastingen) komen voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van de erfpachtrecht(en) of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het/ de erfpachtrecht(en), alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

Indien u ervoor kiest om de aan de gemeente te betalen bedragen te storten op de derden(gelden) rekening/ kwaliteitsrekening van de notaris, komt de eventuele door de notaris doorberekende negatieve rente voor uw rekening.

PROJECTSPECIFIEKE AFSPRAKEN

[indien van toepassing nader uit te werken]

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 integri-

teitsclausule, die deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

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

Op basis van artikel 5 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 mag een erfpachter niet zonder de voorafgaande toestemming van Burgemeester en Wethouders zijn/ haar (recht op levering van het) erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk overdragen, of toedelen dan wel een beperkt recht vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen vóórdat aan de verplichtingen van artikel 4 lid 1 AB2016 zijn voldaan.

U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering van een erfpachtrecht, omvattende een appartementsrecht bestemd tot de onder bijzondere bepaling artikel 2a. onder A. bedoelde meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding over te dragen aan een eindgebruiker (bewoner). De toestemming als bedoeld in artikel 5 van de Algemene Bepalingen 2016 wordt hiermee voor onderhavige overdracht verleend.

U dient in de met de eindgebruiker te sluiten koop-/ aannemingsovereenkomst op te nemen dat het, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het recht op levering te verkopen op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 18 Algemene Bepalingen 2016.

Dit verbod op verkoop door een eindgebruiker betreft zowel:

- a. het recht op vestiging van een erfpachtrecht dat voortvloeit uit de tussen u en de gemeente gesloten erfpachtovereenkomst (ABC-levering), als
- b. het recht op levering van een op uw naam gevestigd erfpachtrecht, dat voortvloeit uit een tussen u en de eindgebruiker gesloten koop-/aannemingsovereenkomst (AB-BC levering).

In dit verband dient u mij voorafgaande aan de eerste vestiging van een erfpachtrecht een model van de koop-/aannemingsovereenkomst ter kennisname te zenden ter attentie van de contactpersoon die in het briefhoofd is genoemd.

2. Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst

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

3. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

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

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

4. Uitgiftetekening

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

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

5. Aktepassering

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

6. Plankosten/schade

Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken. Indien het (de) erfpachtrecht(en) niet gevestigd word(t)(en) - buiten toedoen van de gemeente - en de gemeente op grond daarvan de erfpachtovereenkomst ontbindt, behoudt de gemeente zich het recht voor naast de aan haar toekomende waarborgsom een aanvullende schadeloosstelling te vorderen.

7. Bericht van acceptatie

De gemeente doet deze aanbieding onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 5.1 van de Optieovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan. U bent uitsluitend na vervulling van deze voorwaarde bevoegd uw optierecht uit te oefenen door deze aanbieding te accepteren. De uiterste datum waarop u deze aanbieding kunt accepteren is «datum» (datum aflopen termijn uit de optieovereenkomst).

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

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

De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, als u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert. Verder beschouwt de gemeente het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het terrein waarop het perceel betrekking heeft als een onvoorwaardelijke acceptatie van het bovenstaande.

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

Met vriendelijke groet,

Rayen Jadnanansing
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Bericht van Acceptatie

Terrein : Kavel 11
Dossiernr. : E 16532/1
Plannr. : 57990
Project : Amstelkwartier
3^e Fase

Ondergetekende(n) ⁽¹⁾
handelend voor ⁽²⁾
in zijn/haar/hun hoedanigheid van ⁽³⁾
op grond van ⁽⁴⁾
verklaart/verklaren:

- zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.
- van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken ⁽⁵⁾
voor wat betreft
 - ① de erfpachtrechten koopwoningen:
 - ☐ Indexcanon o.b.v. Projectontwikkelaarsregeling
 - ② de erfpachtrechten koopwoningen, die op grond van bijzondere bepaling 2 als (middeldure) huurwoningen dienen te worden gebruikt:
 - ☐ Indexcanon
 - ☐ Afkoop looptijd erfpacht; en
 - ③ de tot commerciële voorzieningen en [eventuele] parkeervoorziening bestemde erfpachtrechten
 - ☐ Afkoop looptijd erfpacht
 - de waarborgsom binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota te voldoen door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN NL41 RABO 0110 0224 40 van de gemeente Amsterdam.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de akte van vestiging te belasten: ⁽⁶⁾
notariskantoor
notaris
adres notaris
..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder: ⁽⁷⁾

Belastingeenheid
adres belastingeenheid

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

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

(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n)

(4) voor zover vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n) niet expliciet blijkt uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel grondslagen invullen en meezenden (statuten en als van toepassing volmacht)

(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt

(6) naam en adres Amsterdams notariskantoor

(7) naam en postadres belastingeenheid

.....
Plaats,
Dagtekening, Handtekening(en)
.....
.....

CONCEPT