



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

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

Alleen per e-mail verstuurd naar:

>@

Datum	>	Projectnaam	Strandeiland
Ons kenmerk	2024-159	Uw kenmerk	n.v.t.
Dossiernummer	E16787/1	Plannummer	26.036
Behandeld door	> (afdeling Erfpacht en Uitgifte)		
Emailadres	> @amsterdam.nl	Telefoon	>
Kopie aan	>		
Bijlagen	Terreinspecificatie en nadere informatie Nulmeting bodem (<i>als deze al beschikbaar is op het moment van de aanbidding, de nulmeting bodem of een vergelijkbaar bodemonderzoek wordt uiteindelijk aan de splitsingsakte gehecht</i>) Bouwenvelop d.d. 27 juni 2024 (Voorlopig) Tekening nummer 2023-475 van 2 mei 2024 Tekening Mandelig Binnenterrein nummer ** van ** [<i>indien van toepassing</i>] Financieel overzicht van > [<i>na goedgekeurd DO</i>] Zandprotocol 2023 Akten d.d. 12 aug 2010 opgenomen in Register Hyp 4 deel 58604 nrs 143 en 144 Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht		

Onderwerp Aanbidding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan >[*nader in te vullen bij definitieve erfpachtaanbidding*]

Geachte heer/ mevrouw [Achternaam],

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

Onder verwijzing naar de met u op ** [datum nader in te vullen] gesloten optieovereenkomst betrekking hebbende op de ontwikkeling van de bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b op Strandeiland gelegen aan de Oeverparklaan, Allen Ginsbergstraat, Gabriela Mistralstraat, Frances Harperstraat, Siaj Agnonstraat, Tagorestraat en Strandeilandlaan en het in dat kader op ** [datum nader in te vullen] goedgekeurde definitieve ontwerp (hierna "DO") met betrekking op de bouwvelden

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

M9a, M9c, M11a en M11b, bied ik u hierbij in erfpacht aan het op tekeningnummer 2023-475 d.d. 2 mei 2024 aangegeven terrein binnen de rode omlijning. Het terrein maakt onderdeel uit van bouwveld M9a en M11a, gelegen aan de Allen Ginsbergstraat, Oeverparklaan, Gabriela Mistralstraat en Frances Harperstraat (M9a) en Tagorestraat, Siaj Agnonstraat, Frances Harperstraat en de Oeverparklaan (M11a), kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4318 gedeeltelijk, in totaal groot ongeveer >> m² [*in te vullen in definitieve erfpacht-aanbieding*].

[*Indien van toepassing*]

Onderdeel van het / de in erfpacht uit te geven bouwveld(en) vormt een mandelig binnenterrein (hierna: "Mandelig Binnenterrein") dat voor gemeenschappelijk gebruik door bewoners is bedoeld en openbaar toegankelijk dient te zijn op bepaalde tijdstippen.

Hierna wordt het u aangeboden te bebouwen terrein ook aangeduid als: het "Perceel" (*indien van toepassing*) en het Mandelig Binnenterrein wordt ook aangeduid als het 'Terrein'.

Onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 4.1 van de optieovereenkomst "Bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b Strandeiland" opgenomen verplichtingen hebt voldaan, biedt de gemeente u het Perceel in eeuwigdurende erfpacht tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) aan onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden ... : Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemming : [*In te vullen na goedgekeurd DO*]

Eengezinswoningen

maximaal ** woningen met maximaal bouwprogramma van in totaal **m² bvo

Rij/hoek schuine kap

Optioneel: Vrije sector koopwoning

Optioneel: Middeldure huurwoning

Rij/hoek plat dak

Optioneel: Vrije sector koop

Optioneel: Middeldure huurwoning

Canon..... : € **,00 -*indien van toepassing*- inclusief aandeel Mandelig Binnenterrein)

Erfpachtgrondwaarde ... : € **,00 (exclusief BTW) -*indien van toepassing*- inclusief aandeel Mandelig Binnenterrein

afkoopsom..... : € **,00

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

[*Nadat het DO is goedgekeurd en duidelijk is waar / op welk(e) bouwveld(en) welke categorie eengezinswoningen gesitueerd is, zal het aantal aanbiedingen worden bepaald, de voorlopige uitgiftetekeningen worden aangepast en wordt ook het aantal m² aangegeven in de aanbiedingen. Hierbij geldt*

voorts dat elke eengezins(koop)woning als afzonderlijk erfpachtrecht wordt uitgegeven en dat huurwoningen, conform gemeentelijk beleid, worden uitgegeven in één erfpachtrecht.]

SAMENHANG AANBIEDINGEN ANDERE BESTEMMINGEN/ BOUWVELDEN

Gelijktijdig met onderhavige aanbieding 2024-159 ontvangt u vier aanbiedingen respectievelijk met kenmerk 2024-551, 2024-802, 2024-805 en 2024-807 d.d. >>. De onderhavige aanbieding met kenmerk 2024-159 d.d. >> en genoemde aanbiedingen met kenmerk 2024-551, 2024-802, 2024-805 en 2024-807 d.d.>> zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden (één en ondeelbaar). Slechts indien alle vijf aanbiedingen onvoorwaardelijk en binnen de gestelde termijn (zijnde de binnen de optieovereenkomst gestelde termijn) gelijktijdig door u zijn geaccepteerd, komen de vijf erfpachtovereenkomsten tot stand.

[De gemeente is gerechtigd om (onderdelen van) één of meerdere van de vijf respectievelijke aanbiedingen onder te brengen in / samen te voegen met één of meer van de overige aanbiedingen, indien het goedgekeurde DO hiertoe, naar het oordeel van de Gemeente, aanleiding geeft. In dat geval wordt een kleiner aantal aanbiedingen dan de vijf hiervoor genoemde aanbiedingen aangeboden, welke gelijktijdig onvoorwaardelijk door u dienen te worden geaccepteerd binnen de in de optieovereenkomst gestelde termijn.]

U gaat middels het accepteren van de vijf (of indien de gemeente daartoe – na goedkeuring DO - besluit minder dan vijf) erfpachtaanbiedingen de verplichting aan de totale ontwikkelopgave te bouwen en te realiseren.

Alle genoemde vijf [of indien de gemeente daartoe – na goedkeuring DO - besluit minder dan vijf] aanbiedingen met bestemmingen wonen, parkeren, Buurthub, commerciële bestemmingen en overig niet-woonbestemmingen kunnen slechts rechtsgeldig geaccepteerd worden indien:

- u beschikt over een door de gemeente goedgekeurd DO voor het gehele bouwprogramma (Bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b) én
- u beschikt over een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken op grond van artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet (Ow) en omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit op grond van artikel 5.1, tweede lid onder a van de Ow voor het gehele bouwprogramma van Bouwvelden M9a en M11a (fase 1) conform het door de gemeente goedgekeurde DO.

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, gelijktijdig met de acceptatie van alle hiervoor genoemde aanbiedingen, ondertekend van u retour heb ontvangen en als u voldoet aan alle voorwaarden, zal de gemeente het Perceel aan u in eeuwigdurende erfpacht 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'.

[KAVELGRENZEN BUURTHUB

De kavelgrenzen van de Buurthub worden vastgesteld binnen het zoekgebied op de voorlopige uitgiftekening nummer 2023-475 d.d. 2 mei 2024, aangegeven met enkele lijnarcering en sterarcering en "zoekruimte schuiving Buurthub". Na vaststelling van genoemde grenzen bij het DO is duidelijk welke gevolgen dit heeft voor de ligging van het perceel M9a M11a en het Binnenterrein. Bij de definitieve

aanbieding zal de definitieve uitgiftetekening worden gevoegd waarin de Buurthub definitief is aangegeven.]

PARKEREN

Het stadsdeel voert een actief parkeerbeleid, dat erop gericht is te stimuleren dat in het kader van woningbouwplannen gebouwde parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk door de bewoners van die woningen worden gebruikt. Op Strandeiland parkeren bewoners hun auto in de zogenoemde Buurthub en niet op het in erfpacht uitgegeven perceel (als het gaat om een eengezinswoning) of in het appartementencomplex van de woningen.

Het parkeren voor de auto's en deelmobiliteit voor alle bewoners van de woningen binnen de bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b gebeurt in de Buurthub.

Voor alle parkeerplaatsen in de Buurthub geldt de voorwaarde, dat deze enkel verhuurd kunnen worden. Parkeerplaatsen mogen niet gekoppeld worden aan de woningen.

Het fiets- en scooterparkeren wordt in pandig opgelost, conform Nota Parkeernormen Fiets en scooter. In de Buurthub dient te worden voorzien in een stalling voor fietsen voor bewoners en werknemers die overstappen naar andere modaliteiten zoals auto, scooter of deelmobiliteit.

Op grond van het parkeerbeleid, het Stedenbouwkundig Plan en het Bestemmingsplan komen bewoners die ervan afzien om een parkeerplaats te huren niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Er worden geen parkeervergunningen voor bewoners verstrekt.

Bij verkoop c.q. verhuur van een woning dient de erfpachter gegadigden te wijzen op het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid.

WARMTE/KOUDE VOORZIENING

Bij de ontwikkeling van de kavels M9a, M9c, M11a en M11b dient tevens te worden voorzien in de realisatie van een duurzame energievoorziening ten behoeve van deze kavels. De ontwikkelaar dient het door haar te realiseren bodemenergiesysteem zodanig te ontwerpen dat de ontwikkeling van naburige kavels hierdoor op geen enkele wijze beperkt wordt. De gemeente staat op Strandeiland geen realisatie van warmte- en koude voorzieningen van ontwikkelaar in de openbare ruimte toe, met dien verstande dat door de ontwikkelaar na overleg en met goedkeuring van de gemeente in hoedanigheid van eigenaar van de openbare ruimte wel kabels en leidingen ten behoeve van de WKO voor de kavels M9a, M9c, M11a en M11b in de openbare ruimte aangelegd mogen worden. Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet dat ontwikkelaar tevens de benodigde vergunningen op grond van de WIOR zal dienen aan te vragen en aan haar meldingsplicht in het kader van de WIBON (Wet Informatieuitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken) zal moeten voldoen. De gemeente heeft daarnaast Strandeiland aangewezen als interferentiegebied, om ondoelmatig gebruik van bodemenergie te voorkomen. In dit kader heeft de gemeente een bodemenergieplan vastgesteld, waarin per buurt op Strandeiland verschillende verticale zoneringsregels opgesteld zijn. Dit bodemenergieplan betreft een (publiekrechtelijk) beleidskader van het bevoegd gezag en is te vinden via de website van het bevoegd gezag. Er komt op Strandeiland geen aardgasnet en geen stadswarmte.

OPDRACHTGEVER EN SAMENWERKING OVERIGE BOUWPLANNEN

[NADER IN TE VULLEN NA GOEDGEKEURD DO]

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden eengezinswoningen, omvat het te realiseren totale bouwprogramma tevens een door u te realiseren bouwprogramma appartementsrechten (meer-gezinswoningen, commerciële plintbestemming en parkeerplaatsen in de Buurthub), bestemmingen die geen onderdeel uitmaken van onderhavige aanbieding. U ontvangt hiervoor separaat vier (of indien de gemeente - na goedkeuring DO – daartoe besluit minder dan vier) aanbiedingen met kenmerknummers 2024-551, 2024-802, 2024-805 en 2024-807 d.d. >>.

[INDIEN VAN TOEPASSING] UITGIFTE IN ERFPACHT VAN HET MANDELIG BINNENTERREIN

[Deze paragraaf wordt nader aangevuld/uitgewerkt na goedgekeurd DO; indien uit het DO blijkt, dat het Mandelig Binnenterrein van de eengezinswoningen (EGW) aanbieding met kenmerk 2024-159 op bouwveld M9a en M11a niet alleen ten dienste staat van de eengezinswoningen, maar ook van de appartementsrechten meergezinswoningen, dient de notaris een zakenrechtelijke constructie op te stellen die ziet op die situatie, welke constructie aan de gemeente ter goedkeuring dient te worden voorgelegd]

Aan de uitgifte in erfpacht van het Perceel betrekking hebbende op ****[nader in te vullen na DO]* is tevens onlosmakelijk verbonden een aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de op tekening * d.d. * met *arcering (het Mandelig Binnenterrein). Het Mandelig Binnenterrein is thans kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie *, nummers *, en is groot ongeveer * m².

Alle erfpachters van ****[nader in te vullen na DO]* zullen een onverdeeld aandeel krijgen tot deze mandelige erfpacht.

Het mandelige erfpachtrecht strekt tot gemeenschappelijk nut en is bestemd tot Mandelig Binnenterrein. U bent met alle gezamenlijke erfpachters verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en gebruik van het Mandelig Binnenterrein en dient hierover met de andere deelgenoten van het Mandelig Binnenterrein afspraken te maken. U kunt dit bijvoorbeeld doen door met alle deelgenoten tezamen een beheersregeling op te stellen.

Het aandeel in het mandelige erfpachtrecht van het Mandelig Binnenterrein dient te allen tijde tezamen met het recht van erfpacht betrekking hebbende op het perceel met betrekking tot de woning te worden overgedragen.

Het aandeel is gelijk aan het aantal woningen dat onderdeel uitmaakt van dit erfpachtrecht. 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 op het Perceel naar verwachting wordt gerealiseerd en als noemer het aantal woningen dat in totaal op * naar verwachting zal worden gerealiseerd. In * worden voor zover tot nu toe bekend * woningen gerealiseerd en hieruit vloeit voort dat het voorlopig voor u vastgestelde breukdeel $\frac{1}{**}$ ste deel per woning *[nader in te vullen na DO]*.

Het Mandelig Binnenterrein dient openbaar toegankelijk te blijven voor een ieder tussen 07.00 en 22.00 uur. Daarbij geldt dat het Mandelig Binnenterrein alleen afgesloten mag worden tussen 22.00 uur en 07.00 uur. De voorwaarden met betrekking tot deze openbare toegankelijkheid zijn verwoord in de bijzondere bepalingen betrekking hebbende op het Mandelig Binnenterrein. De uitgifte in erfpacht van het Mandelig Binnenterrein zal plaatsvinden onder de algemene en bijzondere bepalingen zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding.

ERFPACHTVOORWAARDEN EENGEZINSWONINGEN - INDIEN VAN TOEPASSING - EN MANDELIG BINNENTERREIN

ALGEMENE BEPALINGEN EENGEZINSWONINGEN - INDIEN VAN TOEPASSING - EN MANDELIG BINNENTERREIN

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 -indien van toepassing – en Mandelig Binnenterrein in eeuwigdurende erfpacht uit tegen een canon. Deze canon geldt voor de eeuwigdurende looptijd van een erfpachtrecht behoudens een jaarlijkse aanpassing aan de inflatie en 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).

De bijzondere bepalingen zullen in de definitieve erfpachtaanbieding worden uitgewerkt en mogelijk worden aangepast op basis van het Bouwprogramma zoals opgenomen in het door de gemeente goedgekeurde DO. Ook kunnen er nog bijzondere bepalingen worden opgenomen specifiek voor het uitgewerkte Bouwprogramma.

BIJZONDERE BEPALINGEN EENGEZINSWONINGEN

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

1. Het Perceel dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:

- A. Het Perceel bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Omgevingswet (ofwel 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 zal de milieu hygiënische gesteldheid van het Perceel ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de akte te hechten bodemonderzoek worden vastgelegd (de zogeheten nulmeting);

- B. [*Indien van toepassing:*]

Het Perceel is belast met opstalrechten *[uit te werken na goedgekeurd DO]*

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

in dit kader:

- 1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
 - a) de voorwaarden die op deze **opstalrechten van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; en

- b) de samenhang tussen deze ** opstalrechten en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;
- 2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van het erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedeelten waarop het opstalrecht en het erfpachtrecht betrekking hebben; de Gemeente stemt als grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;

- C. de erfpachter is nadrukkelijk bekend met de op het Perceel rustende publiekrechtelijke beperkingen en kwalitatieve verplichtingen, zoals hieronder benoemd;

ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF KETTINGBEDINGEN

Met betrekking tot het Perceel gelden – in ieder geval – de beperkingen die uit onderstaande stukken blijken:

- Zoals vermeld in de akte die op 17 mei 2001 is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheek 4, deel 17395, nummer 49, en
- Zoals vermeld in de akte die op 15 december 2022 is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheek 4, deel 85609, nummer 9;
- Zoals vermeld in de akte van 19 november 2018 ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheek 4, deel 74409, nummer 171,

woordelijk luidende:

"Artikel 10. Bodemverontreiniging

1. *Het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte is begrepen in het in artikel 6 bedoelde risico.*
2. *Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op streefwaarden vastgelegd in de Circulaire bodemsanering 2006, (Staatsblad 2006, 83) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.*
3. *Koper heeft een aantal onderzoeken laten verrichten omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in het Verkochte. Hierbij is gebleken, dat er in het Verkochte verontreinigingen aanwezig zijn.*
4. *Koper kan Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging.*

Deze verplichting van Koper wordt hierbij met betrekking tot het Verkochte gevestigd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

- A. *Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van de overdracht behalve de Partijen bekende verontreiniging ook andere, Partijen niet bekende verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is eveneens voor rekening van Koper.*

Artikel 11. Visserij

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

Artikel 12. Vervreemdingsverbod wateroppervlakte

B. Koper (dan wel diens rechtsopvolger als hierna bedoeld in lid 2) is niet bevoegd het Verkochte, voor zover dit niet voor landaanwinning mag worden gebruikt, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper geheel of gedeeltelijk onder welke titel of benaming dan ook te vervreemden dan wel enigerlei verplichting aan te gaan welke de strekking heeft om het Verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden.

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

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

3. De in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming moet worden aangevraagd bij de hoofd-ingenieur-directeur Rijkswaterstaat Midden-Nederland te Lelystad.

Artikel 13. Vestiging rechten op wateroppervlakte

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

- Zoals opgenomen in het besluit op grond van artikel 110 I van de Wet geluidhinder, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf augustus tweeduizend tien in het register Hypotheken 4, deel 58604, nummer 143, welke als bijlage aan deze aanbieding is gehecht.
- Zoals opgenomen in het besluit op grond van artikel 110 I van de Wet geluidhinder, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf augustus tweeduizend tien in het register Hypotheken 4, deel 58604, nummer 144, welke als bijlage aan deze aanbieding is gehecht.

○ erfdienstbaarheden [uit te werken na DO] / gedoogbepalingen

D. het Perceel is naast voornoemde opstalrechten, genoemde erfdienstbaarheden en andere beperkingen vrij van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;

2a Het erfpachtrecht / de erfpachtrechten is / zijn bestemd tot [in te vullen na DO]:

A. ** erfpachtrechten die elk één perceel omvatten met één eengezinskoopwoning c.a. in de vrije sector van > m² gebruiksoppervlakte (GO); elk erfpachtrecht na DO hier apart te benoemen;

EN/OF

B. één erfpachtrecht met een perceel met ** zelfstandige middeldure huurwoning(en) c.a., totaal groot >> m² gbo; erfpachter is verplicht gedurende tenminste 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de bedoelde woningen als zelfstandige middeldure

- huurwoning te gebruiken; onder middeldure huurwoningen wordt ten deze verstaan zelfstandige woningen met een woninggrootte van tenminste 40 m² GO en een kale aanvangsmaandhuur van € 879,66 (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 € 1.220,40 (prijspeil 1 januari 2024, eerste indexering van de maximale aanvangshuurprijs vindt plaats op 1 januari 2025 op basis van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens over het jaargemiddelde van het voorgaande jaar);
- C. één erfpachtrecht met een perceel met ** zelfstandige middeldure huurwoning(en) ca., totaal groot >> m2 gbo; erfpachter is verplicht gedurende tenminste 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de bedoelde woningen als zelfstandige middeldure huurwoning te gebruiken; onder middeldure huurwoningen wordt ten deze verstaan zelfstandige woningen met een woninggrootte van tenminste 70 m² GO en minimaal drie kamers (conform NEN 2580) en een kale aanvangsmaandhuur van € 1.220,40 (prijspeil 1 januari 2024); eerste indexering van de maximale aanvangshuurprijs vindt plaats op 1 januari 2025 op basis van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens over het jaargemiddelde van het voorgaande jaar);
- 2b. De erfpachter is verplicht het terrein en opstellen elk overeenkomstig hun bestemming(en) en toegestane bebouwing te gebruiken.
- 2c. Het is niet toegestaan de onder artikel 2a onder A. genoemde koopwoningen te verhuren, tenzij daartoe vooraf toestemming van de gemeente is verkregen en uitsluitend in de volgende gevallen:
- i. verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;
 - ii. verhuur van de woning eens in de 5 jaar gedurende een beperkte periode van minimaal drie maanden en maximaal twee jaar, bij aantoonbaar verblijf van de erfpachter in het buitenland;
 - iii. verhuur van de woning voor een totale huurprijs die niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt, waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting een parkeerplaats af te nemen; deze maximale huurprijs bedraagt bij de vestiging van het erfpachtrecht € 1.220,40 (prijspeil 1 januari 2024) 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 voorgaande kalenderjaar; hierop kan een uitzondering gemaakt worden als op het moment waarop de toestemming gevraagd wordt, het vigerend beleid voor middeldure huurwoningen in Amsterdam gunstiger is voor de erfpachter.
 - iv. gevallen waarin het verbod tot verhuur – mede gezien het doel en strekking daarvan – tot naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare gevolgen zou leiden.

Indien de erfpachter de woning verhuurt zonder toestemming van de gemeente, verbeurt de erfpachter, na in gebreke te zijn gesteld overeenkomstig artikel 6:82 BW, een onmiddellijk opeisbare boete conform het gestelde in artikel 18 Algemene Bepalingen 2016. Dit laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente om in rechte (tevens) nakoming te vorderen.

Het aanvragen van de toestemming geschiedt bij de gemeente. De erfpachter dient bij het verzoek om toestemming de bewijsmiddelen te overleggen die de gemeente redelijkerwijs nodig acht voor een goede beoordeling van de aanvraag. De toestemming zal worden

ingetrokken indien wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden van de verleende toestemming. Onderhuur is in geen enkel geval toegestaan.

- 2d. De gemiddelde kale aanvangshuur per project is ten aanzien van de onder artikel 2a onder B. en C. bedoelde woningen maximaal € 1.068,34 (prijspeil 2024) en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht overeenkomstig de jaarmutatie van de consumenten-prijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. De gemiddelde kale aanvangshuur per project geldt enkel bij de eerste verhuring.
- 2e. Ten aanzien van de in artikel 2a onder B. en C. bedoelde woningen is de erfpachter na de ingangsdatum van het erfpachtrecht gerechtigd jaarlijks per 1 juli de in die leden aangegeven aanvangshuren maximaal te indexeren op basis van:

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

Hierin is:

- Huur_{na verhoring} : de maximaal toegestane huur ná huurverhoging
- Huur_{voor verhoring} : de geldende huur in het jaar vóór huurverhoging
- CPI_{1 jaar vóór verhoring} .. : 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 verhoring} .. : 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. en C. (middeldure huurwoningen 25 jaar) vanaf het 21^e jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht is de erfpachter niet gehouden aan hetgeen in artikel 2a onder B. en C. omtrent de huurprijsvaststelling is omschreven. Derhalve geldt dat een nieuwe verhuring (huurovereenkomst met een nieuwe huurder) niet gebonden is aan de financiële kaders als geschetst in artikel 2a onder B. en C. en 2e en deze voormelde financiële kaders aldus alleen betrekking hebben op de huurverhoging van bestaande huurovereenkomsten.
- 2g. Indien en zolang bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst tussen erfpachter en een huurder op basis van rijksregelgeving (waaronder thans wordt verstaan het Woningwaarderingstelsel als omschreven in het Besluit Huurprijzen Woonruimte) een huur voor (enkele van) de onder 2a. onder B. en C. genoemde woningen van toepassing is die lager is dan de onder 2a onder B. en C. genoemde ondergrens (zijnde de liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 7:247 BW, jo. Art. 3 lid 2 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte), dan geldt voor die woning(en) de door deze rijksregelgeving vastgestelde huurstelling. In dat geval en gedurende die periode gelden de in deze erfpachttake opgenomen voorwaarden die van toepassing zijn op de middeldure huurwoningen, zijnde de leden 2a onder B. en C, 2d, 2e en 2f niet. In dat geval is de erfpachter verplicht de woning gedurende de looptijd van die huurovereenkomst als particuliere sociale huurwoning te gebruiken; onder particuliere sociale huurwoningen worden ten deze verstaan huurwoningen waarvan de aanvangshuurprijs voor het enkele gebruik van de woonruimte maximaal het bedrag bedraagt zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag.

- zh. In geval betreffende woning(en) gedurende de in lid 2a onder B. en C. omschreven verplichte huurtermijn op basis van rijksregelgeving (weer) boven de in lid 2a onder B. en C. genoemde ondergrens verhuurd mogen worden, dan zullen genoemde leden 2a onder B. en C., 2d, 2e en 2f bij het aangaan van de eerstvolgende nieuwe huurovereenkomst tussen erfpachter en een huurder (weer) van toepassing zijn.

De erfpachter is gerechtigd om bij een nieuwe verhuring de huur met terugwerkende kracht te indexeren conform lid 2e voor de periode dat de huur op basis van rijksregelgeving lager was dan de onder lid 2a. onder B. en C genoemde ondergrens.

- zi. Ten aanzien van de artikel 2a. onder B. en C. bedoelde woningen is de erfpachter gedurende de bedoelde termijn verplicht om op schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen, waaruit blijkt tegen welke maandhuren de in artikel 2a. onder B. en C. bedoelde huurwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek. Ook dient uit deze verklaring voor alle huurwoningen te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming.

- zj. Indien blijkt dat de erfpachter niet voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen, dan kan de gemeente de erfpachter een boete opleggen, zoals bepaald in artikel 18 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016. Deze boete-oplegging laat de aan de gemeente toekomende bevoegdheden krachtens de wet onverlet evenals de in algemene en bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden van de gemeente.

- zk. Als de erfpachter na ommekomst van tenminste de in artikel 2a onder B. en C. bedoelde termijn het betreffende gebruik als huurwoning wil staken, dan dient hij de aan afdeling Erfpacht & Uitgifte van Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam:

- A. schriftelijk melding te maken van de voorgenomen wijziging van het betreffende gebruik,
- B. te verzoeken het erfpachtrecht te splitsen in zoveel erfpachtrechten als het ongesplitste erfpachtrecht appartementsrechten omvat
- C. te verzoeken om verdeling van de voor het ongesplitste erfpachtrecht geldende canon over de te vormen erfpachtrechten op basis van het op dat moment geldende gemeentelijk beleid.

Indien bij deze wijziging geen extra woningen ontstaan dan zal de erfpachtbestemming per huurwoning worden gewijzigd in 'koopwoning' (inclusief het aantal vierkante meter gebruik oppervlak) en zal de gemeente voor deze bestemmingswijziging medewerking verlenen zonder daaraan herziening van de canon te verbinden als bedoeld in artikel 20 van de Algemene Bepalingen 2016.

- 3a. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot (de) één van de woningen zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
- 3b. het op tekening nummer 2023-475 d.d. 2 mei 2024 met plusarcering aangegeven terreindeel binnen de rode omlijning dient als een margestrook te worden gebruikt, waarbij het uitdrukkelijk niet is toegestaan om de strook te gebruiken ten behoeve van parkeren. Deze margestrook mag niet bebouwd worden.

Het is erfpachter toegestaan om deze margestrook uitsluitend te gebruiken, in te richten en ingericht te houden als (overdekte) buitenruimte. Erfpachter mag de margestrook gebruiken als tuin, danwel bebouwen met erkers, trappen of veranda's;

- 4a. de erfpachter is verplicht om met de realisering van de bouw van het Perceel op basis van het op [>> datum nader in te vullen] door de gemeente goedgekeurde definitief ontwerp aan te

- vangen binnen drie maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- 4b. tenminste 13 weken voordat de bebouwing van het Perceel gereed zal zijn, dient de erfpachter ervoor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het Perceel 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 de bebouwing en van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 24 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht ;
- 4d. de erfpachter mag van het gestelde onder de leden a, b en c slechts afwijken na voorafgaande schriftelijke vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, die is bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2016;
5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het Perceel op grond van de grondeigendom van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;
6. Vanwege de gewenste ontwateringsdiepte op Strandeiland en de gemeentelijke grondwater-norm (voor nieuw in te richten gebieden) is op Strandeiland het uitgangspunt dat kruipruimte-loos moet worden gebouwd.
7. *[Hier kunnen eventuele overige projectspecifieke bijzondere bepalingen worden toegevoegd]*

[INDIEN VAN TOEPASSING] BIJZONDERE BEPALINGEN MANDELIG BINNENTERREIN [nader in te vullen/ uit te werken na goedgekeurd DO]

1. de erfpachter aanvaardt het Terrein op tekening nummer * *[nader in te vullen na goedgekeurd DO]* van * met *arcering aangegeven, in de staat waarin het zich bevindt; daarbij geldt, dat:
- A. het Terrein bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Omgevingswet (ofwel 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 Terrein ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de akte van vestiging te hechten bodemonderzoek worden vastgelegd (de zogenaamde nulmeting);
- 2a. het Terrein dient tot gemeenschappelijk nut van alle erfpachters van *** *[nader in te vullen na goedgekeurd DO]* (mandelig binnenterrein als bedoeld in artikel 60 en verder van boek 5 BW); en het Terrein is bestemd tot één Mandelig Binnenterrein van * m²; het is de erfpachter niet toegestaan het Mandelig Binnenterrein geheel of gedeeltelijk in te richten tot parkeervoorziening;
- 2b. erfpachters (deelgenoten) zijn verplicht het Mandelig Binnenterrein overeenkomstig de onder 2 lid a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;
- 2c. de erfpachters (deelgenoten) zijn gezamenlijk voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van het Mandelig Binnenterrein binnen de privaatrechtelijke kaders van de erfpachtovereenkomst.
- 2d. de erfpachters (deelgenoten) zijn alsdan gezamenlijk verplicht deelgenoot in de mandelige erfpacht, de aandelen tot de mandelige erfpacht worden bepaald door het aantal woningen dat tot de erfpachtrechten betrekking hebbende op Bouwveld ga en 11a behoort;

3. het aandeel in het mandelige erfpachtrecht is slechts overdraagbaar tezamen met het erfpachtrecht dat is bestemd ten behoeve van de 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;
5. Openbaar toegankelijke (terrein)delen/Mandelig Binnenterrein:
 - I. Inrichting en gebruik:
 - a. de erfpachter dient de openbaar toegankelijke terreindelen op tekening nummer ** d.d. ** met *- en **arcing aangegeven openbaar toegankelijk te houden en voor eigen rekening en risico in te richten, te beheren en te onderhouden; waarbij geldt dat tussen 22.00 uur en 07.00 uur het Mandelig Binnenterrein mag worden afgesloten;
 - b. de erfpachter is verplicht op de grens van zijn erfpachtterrein en de openbare ruimte een duidelijke markering "Eigen Terrein, betreden is toegestaan" te plaatsen, die voor een ieder goed zichtbaar is en als zodanig in stand wordt gehouden, zodat voor een ieder duidelijk is dat het een privé-terrein is dat openbaar toegankelijk is. De erfpachter dient ervoor zorg te dragen dat er duidelijk verschil is tussen de inrichting van zijn erfpachtterrein en de openbare ruimte. Erfpachter dient voor het gebruik van deze openbaar toegankelijke erfpachtterreindelen zelf regels op te stellen en deze als zodanig kenbaar te maken voor de gebruikers. Deze regels hebben in ieder geval betrekking op de veiligheid. Voor gebruikers van de openbaar toegankelijke erfpacht(terrein)delen zal in ieder geval duidelijk moeten zijn of er al dan niet toezicht is bij het gebruik van de openbaar toegankelijke erfpacht(terrein)delen;
 - c. bij overlast is het erfpachter toegestaan passende maatregelen te nemen voor het gebruik van en de toegang tot de openbaar toegankelijke terreindelen.
 - II. Onderhoud en aansprakelijkheid:

de erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken, voor kosten of schadevergoeding in welke vorm en hoe genaamd ook, die een ieder zou kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van het gebruik van de openbaar toegankelijke delen van het erfpachtterrein;

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 PERCEEL – INDIEN VAN TOEPASSING – INCLUSIEF HET MANDELIG BINNENTERREIN

U dient het Perceel, dat u zal bebouwen -indien van toepassing- en het Mandelig Binnenterrein, 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 te realiseren bestemming(en).

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

Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een milieu-hygiënisch bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een ontgravingsmaat voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de door de gemeente vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders van onderhavige uitgifte in erfpacht. De voorgeschreven ontgravingsmaat is variërend vastgesteld van 1,50+ tot maximaal 4,00+ N.A.P zijnde maaiveldniveau. In bijlage B van bijgevoegde bouwvelop Bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b Strandeiland is een bovenaanzicht van de bouwvelden te zien met daarop de verschillende maaiveldhoogtes. Indien deze ontgravingmaat, binnen de stedenbouwkundige richtlijnen, wordt overschreden dan is dat altijd voor rekening en risico van de erfpachter.

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

Zandprotocol

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

Vrijkomend zand, dat niet kan worden gebruikt, blijft eigendom van de Gemeente Amsterdam. De bouwer is verplicht dit zand naar een door de gemeente aan te geven bestemming te vervoeren. Hierbij verwijs ik voor de volledigheid ook nog naar het Zandprotocol IJburg 2023, dat als bijlage is toegevoegd en onderdeel uitmaakt van deze aanbieding.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT EENGEZINSWONINGEN – INDIEN VAN TOEPASSING – INCLUSIEF HET MANDELIG BINNENTERREIN

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

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum erfpacht zal gelden uiterlijk 3 maanden na acceptatie van deze erfpachtaanbieding. De gemeente zal het bouwterrein op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW EENGEZINSWONINGEN – INDIEN VAN TOEPASSING – INCLUSIEF HET MANDELIG BINNENTERREIN

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 woningen zullen 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 EENGEZINSWONINGEN – INDIEN VAN TOEPASSING – INCLUSIEF HET MANDELIG BINNENTERREIN

A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

De totale erfpachtgrondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden Perceel [*indien van toepassing*]: inclusief het Mandelig Binnenterrein bedraagt € >> [**bedrag in te vullen na DO**] (excl. BTW). Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

De jaarlijkse canon bedraagt € [**bedrag in te vullen na DO**] en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 2,49. 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, C en D in acht genomen worden.

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

B. Projectontwikkelaarsregeling koopwoningen

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

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

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

- a. De ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) van de projectontwikkelaar.
Als het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan, of tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingegaan:
 - 1° tussen 1 januari en 16 juni van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het eerste opvolgende kalenderjaar.
 - 2° tussen 1 juli en 16 december van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het tweede opvolgende kalenderjaar.
- b. De in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtijd voor de woningen waarvan het/de erfpachtrecht(en) deel uitmaakt/uitmaken.
De hiervoor bepaalde looptijden kunnen worden verlengd met:
 - 1° 1 jaar als de bouwtijd langer is dan 24 maanden maar korter dan 36 maanden of
 - 2° 2 jaar als de bouwtijd langer is dan 36 maanden.

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

- voor de periode van geplande ingangsdatum > tot en met 31 december > ,
 - welke periode > met één jaar wordt verlengd tot en met 31 december >./>
- Voor de uitwerking van deze regeling zie hierna onder de paragraaf 'Betalingen erfpacht'.

C. Betalingen erfpacht

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

1. Canon / afkoopsom

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

1° op de ingangsdatum van de erfpachtrechten de canon over de niet verlengde looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd en

2° op 1 januari van < de canon over het jaar van verlenging verschuldigd. Deze canon is voor de inflatie gecorrigeerd op < en < .

2. BTW

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

3. Verrekening Waarborgsom

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

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

4. Aanvullende canon / afkoopsom

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

5. Onroerend Zaak belasting (OZB)

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

6. Rente

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

D. Vervolgbetalingen erfpacht

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

1. canon:

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

E. 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 onvoldedig 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 aankoopsom van de canon, de belastingen en de kosten.

F. 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 verleenden 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.

G. 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 woningen 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.

H. Gestanddoening Financiële Voorwaarden

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

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

WAARBORG SOM

Onderdeel van deze aanbieding is een bericht van acceptatie. Nadat ik dit bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van u retour heb ontvangen, gelijktijdig met de berichten van acceptatie van de overige vier erfpachtaanbiedingen (*of indien de gemeente - na goedkeuring DO – daartoe besluit minder dan vier*) met kenmerksnummers 2024-551, 2024-802, 2024-805 en 2024-807 d.d. >> en u voldoet aan alle voorwaarden, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen en ontvangt u een nota voor de waarborgsom. De waarborgsom is gelijk aan éénmaal de canon. De waarborgsom strekt tot zekerheid van nakoming van deze erfpachtovereenkomst en tot reservering van het

u hierbij in erfpacht aangeboden Perceel voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en).

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

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

START BOUW

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

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

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

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

PROJECT AFSPRAKEN

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

INTEGRITEITSCLAUSULE

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

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

SLOTBEPALINGEN

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

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, bestemd tot de onder bijzondere bepaling 2a. onder A bedoelde koopwoning 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 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 23 van de Algemene Bepalingen 2016 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het/de erfpachtrecht(en) niet is/zijn gevestigd:

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

4. Uitgiftetekening

[KAVELGRENZEN BUURTHUB

De kavelgrenzen van de Buurthub worden vastgesteld binnen het zoekgebied op de voorlopige uitgiftetekening nummer 2023-475 d.d. 2 mei 2024, aangegeven met enkele lijnarcering en sterarcering en "zoekruimte schuiving Buurthub". Na vaststelling van genoemde grenzen bij het DO is duidelijk welke gevolgen dit heeft voor de ligging van het Perceel en het Binnenterrein. Bij de definitieve aanbieding zal de definitieve uitgiftetekening worden gevoegd waarin de Buurthub definitief is aangegeven.]

Uit de bij deze aanbieding behorende definitieve uitgiftetekening blijkt de ligging en de grenzen van het te bebouwen terrein waarbij geldt dat de kavelgrenzen van de Buurthub bij het door de gemeente goedgekeurde DO zijn vastgesteld. Hiermee is duidelijk welke gevolgen dit heeft voor de grootte van het Perceel en het Mandelig Binnenterrein.

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.

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

5. Aktepassering

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de akte van vestiging te passeren en wijst de gemeente deze notaris na overleg met u aan. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bericht van acceptatie in te vullen. Zonder mijn tegenbericht zal ik uw keuze overnemen.

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 4.1 van de optieovereenkomst "Bouvvelden M9a, M9c, M11a en M11b Strandeiland" opgenomen verplichtingen hebt voldaan. U bent uitsluitend na vervulling van deze voorwaarden bevoegd uw optierecht uit te oefenen door deze aanbieding te accepteren.

Acceptatie van onderhavige erfpachtaanbieding kan uitsluitend geldig geschieden

- indien deze onvoorwaardelijk en gelijktijdig met de onvoorwaardelijke acceptatie plaatsvindt van de overige vier (of indien de gemeente - na goedkeuring DO – daartoe besluit minder dan vier) erfpachtaanbiedingen met kenmerknnummers 2024-551, 2024-802, 2024-805 en 2024-807 d.d. >> én
- indien u beschikt over een door de gemeente goedgekeurd DO voor het gehele bouwprogramma (Bouwveld M9a, M9c, M11a en M11b) én

- indien u beschikt over een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken op grond van artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet (Ow) en omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit op grond van artikel 5.1, tweede lid onder a van de Ow voor het gehele bouwprogramma van Bouwveld M9a en M11a (fase 1) conform het door de gemeente goedgekeurde DO.

De uiterste datum waarop u deze aanbieding (en de andere vier *(of indien de gemeente - na goedkeuring DO – daartoe besluit minder dan vier aanbiedingen)* kunt accepteren is *** *[invullen na definitieve gunning]*.

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

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

De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, als u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert.

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 : EGW M9a en M11a
(fase 1)
Dossiernr. : E 16787/1
Plannr. : 26.036
Project : Strandeiland M9a,
M9c, M11a,M11b

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

- zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.

[Indien van toepassing en in te vullen na goedgekeurd DO]

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) voor wat betreft de bestemming EGW koopwoningen van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken:

- Indexcanon
- Afkoop looptijd erfpacht.

[Indien van toepassing en in te vullen na goedgekeurd DO]

voor wat betreft

het erfpachtrecht huurwoningen, die op grond van bijzondere bepaling 2a onder B voor minimaal 25 jaar als zelfstandige middeldure huurwoningen dienen te worden gebruikt ⁽⁵⁾

- ☐ Indexcanon
- ☐ Afkoop looptijd erfpacht.

[Indien van toepassing en in te vullen na goedgekeurd DO]

voor wat betreft

het erfpachtrecht huurwoningen, die op grond van bijzondere bepaling 2a onder C voor minimaal 25 jaar als zelfstandige middeldure huurwoningen dienen te worden gebruikt ⁽⁶⁾

- ☐ Indexcanon
- ☐ Afkoop looptijd erfpacht.

- de waarborgsom binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota te voldoen door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN NL41 RABO 0110 0224 40 van de gemeente Amsterdam.

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

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

(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n)

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

(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt

(6) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de akte van vestiging te belasten: ⁽⁷⁾
notariskantoor
notaris
adres notaris
..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder: ⁽⁸⁾
Belastingeenheid
adres belastingeenheid
.....

Plaats,
Dagtekening,

Handtekening(en) (en)ening(en)

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