

1



**Gemeente
Amsterdam**

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Modelaanbieding kavel A3 De Punt

Datum	Maart 2025	Projectnaam: Warderschip De Punt
Ons kenmerk	2025-2704	
Dossiernummer	E17128/1	Plannummer: 453.51
Behandeld door	afdeling Erfpacht en Uitgifte telefoon: 14020	
Kopie aan		
Bijlagen	-Terreinspecificatie en nadere informatie -Tekening nummer 2025-083 -Financieel overzicht van (n.t.b. na DO) -Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam -Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht -Kaart hoogtematen bouwpeil NAP -Asbest-inventarisatierapport van Sweco met kenmerk SWNL0251749 d.d. 12 november 2019 -Inspectierapport met titel 3023 Verzamelgebouw Buikslotermeerplein 7-9 d.d. 18 december 2023	
Onderwerp	Erfpachtaanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten op het bebouwde perceel aan het Buikslotermeerplein 7-9, kavel A3 - De Punt.	

Dit is een model erfpachtaanbieding

De definitieve erfpachtaanbieding zal op onderdelen afwijken van dit model. Eén en ander hangt samen met het definitieve bouwprogramma dat wordt gerealiseerd. Deze model-erfpachtaanbieding is opgesteld op basis van de bouwvelop en de geldende voorwaarden/kaders. De bouwvelop gaat uit van een splitsing in appartementsrechten, daarom gaat deze model aanbieding uit van een uitgifte in erfpacht van appartementsrechten.

De gemeente zal eerst voorsplitsen en de gevormde appartementsrechten in erfpacht uitgeven. De onderhavige aanbieding zal op dat aspect worden aangepast op basis van het goedgekeurde DO en nadat de benodigde splitsingsakte en splitsingstekeningen zijn voorgelegd.

Deze model erfpachtaanbieding dient ook nader uitgewerkt te worden nadat de fiscaliteit is uitgezocht. Zo mogelijk zal de uitgifte structuur worden aangepast nadat het bouwprogramma van de ontwikkelaar bekend is en duidelijkheid is verkregen over het fiscale regime. Pas in de definitieve aanbieding zal daarom de definitieve uitgiftestructuur op maat worden uitgewerkt.

De erfpachtaanbieding zal nog worden uitgewerkt met:

1. gegevens bouwprogramma;
2. bedragen en grondwaarde;
3. het fiscaal regime dat van toepassing is, op basis van het goedgekeurde DO, uitgangspunt is een levering in de Overdrachtsbelasting, niet in de BTW;
4. de splitsing in appartementsrechten na ontvangst van splitsingsakte en splitsingstekeningen.

Geachte heer, mevrouw,

Onder verwijzing naar de met u op [datum nader in te vullen] gesloten optieovereenkomst (hierna "Optieovereenkomst") en het in dat kader op [datum nader in te vullen] goedgekeurde definitieve ontwerp met betrekking tot het bebouwde terrein(deel), bied ik u hierbij onder de in deze brief vermelde voorwaarden in eeuwigdurende erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op uitgiftetekening nummer 2028-083 van 10-03-2025 met enkele lijnarcering aangegeven terrein met de daarop gebouwde en te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A** tot en met A** [in te vullen bij definitieve aanbieding]. Het bebouwde terrein(deel) is gelegen aan het Buikslotermeerplein te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam sectie AL nummer 6980 gedeeltelijk en is groot ongeveer 840 m². Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als: "het Perceel", het terrein met de daarop reeds gebouwde opstal en de te bouwen opstallen als: "het Appartementencomplex" en het bebouwde terrein als: "het Terrein" of "de Zaak".

Onder de opschortende voorwaarden dat u:

1. de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van (opslag)ruimten in de kelder, detailhandelruimten op de begane grond, kantoorruimte op de eerste verdieping en 26 parkeerplaatsen in de kelder, plaatselijk bekend als Buikslotermeerplein 11, 13, 15, 17, 21, 63 en 101 en kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AL, nummer 2741 A74, A75, A120, A125, A126 en A150 tot en met A172 uitmakende een onverdeeld aandeel in de

gemeenschap bestaande uit het gebouw 't Warderschip ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AL, nummer 5961 hierna "Appartementsrechten 't Warderschip") uiterlijk 2 weken na acceptatie van deze aanbieding heeft verworven (door mee te werken aan het passeren van de akte van levering); en

2. dat u aan alle in artikel 4 van de Optieovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan

biedt de gemeente u het Perceel in eeuwigdurende erfpacht aan onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, tegen betaling van een jaarlijkse vergoeding (canon) die verplicht moet worden afgekocht (behoudens de sociaal maatschappelijke bestemming).

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

[HET IS MOGELIJK DAT ONDERSTAAND ONDERDEEL DIENT TE WORDEN AANGEPAST IVM HET FISCAAL REGIME, WELKE DOOR DE GEMEENTE WORDT BEOORDEELD NA GOEDGEKEURD DO, uitgangspunt is dat de levering niet in de BTW-sfeer plaatsvindt maar belast is met Overdrachtsbelasting]

Erfpachtvoorwaarden ...	: Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemmingen	: bestemmingen conform reglement ontwikkelcompetitie en in te vullen na DO
Erfpachtgrondwaarde ...	: € te bepalen na DO met een minimum grondwaarde van € (FISCAAL REGIME AFHANKELIJK VAN PROGRAMMA DO)
Canon.....	: € te bepalen na DO
Afkoopsom	: € te bepalen na DO
Geplande ingangsdatum:	

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 (waaronder meewerken aan de levering van de Appartementsrechten 't Warderschip, zal de gemeente het Perceel aan u in eeuwigdurende erfpacht uitgeven. NB: de gemeente zal niet overgaan tot uitgifte in erfpacht van het Perceel zolang de akte van levering met betrekking tot de Appartementsrechten 't Warderschip nog niet is verleden. Deze aanbieding vloeit voort uit de Optieovereenkomst. De bepalingen uit deze Optieovereenkomst die in deze fase van het proces nog gelden worden genoemd onder het kopje 'Project afspraken'.

Nota Bene:

Het Perceel wordt geleverd met de bestaande opstallen. De Ontwikkelaar is verplicht de bestaande opstallen op het Perceel na de uitgifte in erfpacht zelf voor eigen rekening en risico te slopen alvorens de erfpachter kan starten met de realisatie van het Bouwplan op het Perceel.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen:

Dit model zal ten behoeve van de definitieve erfpachtaanbieding nader worden uitgewerkt na vaststelling van het DO. De structuur met eventuele ① (hoofd- en onder)appartementenrechten
--

doornummeren om deze in aanbidding te kunnen benoemen met ② de uit die appartementsrechten te vormen erfpachtrechten aansluitend op bijzondere bepaling 2.

Deze paragraaf moet afhankelijk van de situatie worden in-/aangevuld:

1. Als op de ondergrond (gemeenschap) lasten, rechten of verplichtingen moeten rusten, die op alle appartementsrechten betrekking hebben en daartoe in de splitsingsakte worden vermeld. Aanvullend op dit model kan dat bijvoorbeeld gelden bij voorafgaande aan de splitsing op de ondergrond te vestigen:
 - ① opstalrechten,
 - ② erfdienstbaarheden (denk daarbij ook aan overbouwingen) en/of
 - ③ kwalitatieve verplichtingen.

[dit onderdeel zal worden ingevuld na DO wanneer de concept splitsingsakte met bijbehorende splitsingstekening is gedeeld met de gemeente]

Voorbeeldschema

hoofdsplitsing		units/bestemming	erfpachtrechten	
	ondersplitsing		aantal	bijzonderheden
A 1	A t/m A	middeldure huurwoningen	max. 9.000 m2	BVO
A 2	A t/m A	kantoor	max. 2.000 m2	BVO*
A 3	A t/m A	horeca categorie 3 en 4	max. 1.500 m2	BVO*
A 4	A t/m A	Sociaal-maatschappelijk		
A 5	A t/m A	Cultuur		

* oppervlakte verdeeld over de Punt en Appartementsrechten 't Warderschip

Voor de tot gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimten worden geen appartementsrechten gevormd. In de splitsing worden deze ruimten onderdeel van de gemeenschap en regelt de Vereniging van Eigenaars het gebruik.

Indien de gemeenschappelijke ruimten direct gerelateerd zijn aan één van de bestemmingen van de in erfpachtrecht uitgegeven appartementsrecht(en) geldt de voor die bestemming geldende erfpachtgrondwaarde. Voor zover gemeenschappelijke ruimten niet direct gerelateerd zijn aan één van de bestemmingen van de in erfpachtrecht uitgegeven appartementsrecht(en) (de vloeroppervlakten gemeenschappelijke entrees, gangen, trappenhuisen, bergingen, fietsenstallingen en WKO-installaties enzovoorts) geldt dan een gewogen gemiddelde met de formule: (BVO niet woonbestemmingen / BVO complex) X (Grondwaarde niet woonbestemming / BVO niet woonbestemming).

Ik verzoek u (in overleg met de andere opdrachtgever(s)), 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.

Om vóór de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen afronden, heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maan-

den voor de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) nodig. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor rekening van u (en de andere opdrachtgever(s)).

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):

- uitsluitend betreffende het onbebouwde terrein(deel).

- Het onbebouwd terrein(deel), dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat dit onbebouwd terrein(deel) door de Erfpachter in afstemming met de gemeente, milieu hygiënisch geschikt zal worden gemaakt.

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

- Uitsluitend betreffende het bebouwde terrein(deel).

Het bebouwde terrein(deel), dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt. In afwijking van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016, zal geen milieuhygiënische gesteldheid van de ondergrond van het bebouwde terrein(deel) in een bodemonderzoek worden vastgelegd, omdat voor het daarvoor vereiste bodemonderzoek aan het gebouwde en/of de isolerende functie van de vloer schade zou ontstaan. De milieuhygiënische geschiktheid wordt gegarandeerd door de isolerende functie van de vloer die een scheiding vormt tussen bebouwing en ondergrond.

In het verlengde hiervan geldt, dat als door of in opdracht van een gerechtigde tot een appartementsrecht of de VvE:

- 1° werkzaamheden aan de vloer wordt uitgevoerd die tot gevolg heeft dat blootstellingsrisico ontstaat waardoor de locatie niet meer milieuhygiënisch geschikt is, dan is dit voor rekening en risico van de gerechtigde tot een appartementsrecht of de VvE;
- 2° na aanvaarding grondwerk verricht waarbij grond vrijkomt die verontreinigd is en waarvoor een saneringsplan of BUS- melding (BUS: Besluit Uniforme Saneringen) nodig is, de daaraan verbonden kosten voor rekening komen van de gerechtigde tot een appartementsrecht of de VvE;

De redactie van de bijzondere erfpachtvoorwaarden (bepaling 1. Onder B) is hierop aangepast.

Tevens zijn de volgende rapporten die betrekking hebben op de staat van de bebouwing van het bebouwd terrein(deel) als bijlage aan deze aanbieding toegevoegd:

- het inspectierapport met titel 3023 Verzamelgebouw Buikslotermeerplein 7-9, d.d. 18 december 2023;

- asbest-inventarisatierapport van Sweco met kenmerk SWNLo251749 d.d. 12 november 2019.

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 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 de betaling van een canon.

Deze canon geldt voor de eeuwigdurende looptijd van een erfpachtrecht behoudens ① een jaarlijkse aanpassing aan de inflatie en ② eventuele herzieningen bij op uw verzoek doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen zoals bestemmingswijzigingen. De Erfpachter kan de canon voor de eeuwigdurende looptijd van het recht bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). Voor zover sprake is van andere bestemmingen dan sociaal maatschappelijke bestemming 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. voor de Zaak, uitsluitend betreffende het onbebouwde terrein(deel) geldt, dat bij aanvang van de erfpachtrechten, in afstemming met de Gemeente, milieu hygiënisch geschikt zal worden gemaakt door de Erfpachter voor de in artikel 2. en 3.genoemde bestemming(en); ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieuhygiënische gesteldheid van het onbebouwde terrein(deel) ten tijde van de ingangsdatum van de erfpachtrechten in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;
 - B. voor de Zaak, uitsluitend betreffende het bebouwde terrein(deel) geldt, dat in afwijking van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016, de milieuhygiënische gesteldheid van de ondergrond van het bebouwde terrein(deel) ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht niet in een aan deze akte gehecht bodemonderzoek zal worden vastgelegd, omdat voor het daarvoor vereiste bodemonderzoek aan het gebouwde en/of de isolerende functie van de vloer schade zou ontstaan. De milieuhygiënische geschiktheid wordt gegarandeerd door de isolerende functie van de vloer die een scheiding vormt tussen bebouwing en ondergrond;In het verlengde hiervan geldt, dat als door of in opdracht van de Erfpachter:
 - 1^o werkzaamheden aan de vloer wordt uitgevoerd die tot gevolg heeft dat blootstellingsrisico ontstaat waardoor de locatie niet meer milieuhygiënisch geschikt is, dan is dit voor rekening en risico van de Erfpachter;

- 2° na aanvaarding grondwerk verricht waarbij grond vrijkomt die verontreinigd is en waarvoor een saneringsplan of BUS- melding (BUS: Besluit Uniforme Saneringen) nodig is, de daaraan verbonden kosten voor zijn rekening komen;
- A. De zaak belast is met een opstalrecht ten behoeve van een transformator-installatie met toebehoren.
- in dit kader:
- 1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
- a. de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; en
 - b. de samenhang tussen dit opstalrecht 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;
- B. de gemeente niet instaat voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schaden ten gevolge van lekkages, asbest of asbest houdende producten en dergelijke);
- C. de gemeente ten aanzien van eventuele gebreken niet aansprakelijk, noch gehouden is enige vergoeding of compensatie aan Erfpachter te bieden;
- D. de 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;
- 2a. de te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:
- A. één erfpachtrecht omvat > appartementsrechten van in totaal > m² gebruiksoppervlakte (GO) en is bestemd tot > zelfstandige middeldure huurwoningen c.a.; erfpachter is verplicht gedurende tenminste 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de bedoelde woningen als zelfstandige middeldure huurwoning te gebruiken; onder middeldure huurwoningen wordt ten deze verstaan zelfstandige woningen met een woninggrootte van tenminste 40 m² GO en een kale aanvangsmaandhuur van het ten tijde van de aanvang van de verhuring geldende bedrag zoals bepaald in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 Wet op de huurtoeslag tot € 1.316,04 (prijspeil 1 januari 2025, eerste indexering van de maximale aanvangshuurprijs vindt plaats op 1 januari 2026 overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar);
- B. andere bestemming; zo nodig per erfpachtrecht op te nemen > erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot > bestemming van in totaal > m² gebruiksoppervlakte (GO); onder de bestemming sociaal maatschappelijk niet-commercieel wordt verstaan: onderwijs (niet particulier), religie, opvang, welzijn, zorg, sport en/of medische bestemmingen; voor al deze bestemmingen geldt dat deze worden uitgeoefend zonder winstoogmerk; de erfpachter is verplicht om op schriftelijk verzoek

van de gemeente binnen zes weken de benodigde bewijsstukken aan te leveren, waaruit blijkt dat de bestemming(en) wordt/worden uitgeoefend zonder winstoogmerk;

- zb. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) en toegestane bebouwing te gebruiken;
- zc. de gemiddelde kale aanvangshuur per project is ten aanzien van de onder artikel 2a. onder A. bedoelde woningen maximaal € 1.213,78 (prijspeil 2025) en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumenten-prijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. De gemiddelde kale aanvangshuur per project geldt enkel bij de eerste verhuring;
- zd. ten aanzien van de in artikel 2a. onder A. 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:

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

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

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

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

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

- ze. bij een nieuwe verhuring van woningen als bedoeld in artikel 2a. onder A. (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 A. 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 A. en 2e. en deze voormelde financiële kaders aldus alleen betrekking hebben op de huurverhoging van bestaande huurovereenkomsten;
- zf. 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 A. genoemde woningen van toepassing is die lager is dan de onder 2a. onder A. genoemde ondergrens (zijnde het bedrag zoals bepaald in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 Wet op de huurtoeslag)), dan geldt voor die woning(en) de door deze rijksregelgeving vastgestelde huurstelling. In dat geval en gedurende die periode gelden de in deze erfpachtakte opgenomen voorwaarden die van toepassing zijn op de middeldure huurwoningen, zijnde de leden 2a. onder. A, 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;

- 2g. in geval betreffende woning(en) gedurende de in lid 2a. onder A. omschreven verplichte termijn/periode op basis van rijksregelgeving (weer) boven de in lid 2a. onder A. genoemde ondergrens verhuurd mogen worden, dan zullen genoemde leden 2a. onder A., 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 A. genoemde ondergrens;
- 2h. ten aanzien van de in artikel 2a. onder A bedoelde woningen is de erfpachter gedurende de bedoelde termijn/periode 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 A 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;
- 2i. 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;
- 2j. als de erfpachter na ommekomst van tenminste de in artikel 2a. onder A bedoelde termijn het gebruik als huurwoning wil staken, dan dient de erfpachter bij de afdeling Erfpacht & Uitgifte van Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam:
- A. schriftelijk melding te maken van de voorgenomen wijziging van het 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 Erfpachter is verplicht om met de realisering van het appartementencomplex op basis van het op ** [datum] door de gemeente goedgekeurde definitief ontwerp aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van de erfpachtrechten en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- 3b. tenminste 13 weken voordat het appartementencomplex gereed zal zijn, dient de Erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
- 3c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen XX maanden na de ingangsdatum van de erfpachtrechten;

- 3d. 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;
4. 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;
5. de Erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;
7. De erfpachter is verplicht de opstal(len) voor eigen rekening en risico aan te (laten) sluiten op het stadswarmte- en koude netwerk dat in opdracht van de gemeente wordt aangelegd.
8. *[Hier zullen overige project specifieke bijzondere bepalingen worden ingevuld na goedgekeurde DO]*

Als u bovenvermeld Perceel niet zelf gebruikt, dient u ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2016 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruiker(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient het Terrein, dat u zal bebouwen en verbouwen te aanvaarden volgens de volgende voorwaarden:

AANVAARDEN ONBEBOUWD TERREINDEEL

U dient het onbebouwde terrein(deel) te aanvaarden in de staat waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de Erfpachter bij aanvang van de erfpachtrechten het Terrein/ de ondergrond voor wat betreft het gedeelte dat onbebouwd is, in afstemming met de gemeente, milieu hygiënische geschikt zal maken voor de in de bijzondere bepalingen opgenomen bestemming(en).

Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het onbebouwde terrein(deel) en de milieu hygiënische geschiktheid verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht ". In deze bijlage is tevens een regeling opgenomen omtrent de kosten voor de sanering. Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbidding.

De gemeente heeft een bodemonderzoek laten uitvoeren voor het onbebouwde terrein(deel). Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een ontgravingsmaat aangaande de ontgravingsdiepte voor het onbebouwde terrein(deel), die aansluit op de programmatische en stedenbouwkundige kaders van het door u te ontwikkelen bouwplan. Het onbebouwde deel van het perceel zal worden opgeleverd op maaiveldniveau.

AANVAARDEN BEBOUWD TERREIN EN HET GEBOUWDE

Het bebouwde terrein(deel) en het gebouwde dient te worden aanvaard in de staat waarin deze zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevinden.

Hierbij geldt dat met betrekking tot

- de ondergrond er, in afwijking van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016, geen bodemonderzoek van de grond onder het gebouw is gedaan, omdat voor het daarvoor vereiste bodemonderzoek aan het gebouwde en/of de isolerende functie van de vloer schade zou ontstaan; en
- het gebouw:
 - Het pand zal bezemschoon aan u ter beschikking worden gesteld.
 - Er een asbestonderzoek is uitgevoerd .
 - De gemeente staat niet in voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schade ten gevolge van lekkages, asbest of asbest houdende producten en dergelijke).
 - ✓ De gemeente is ten aanzien van eventuele gebreken niet aansprakelijk, noch gehouden enige vergoeding of compensatie aan de Erfpachter te bieden
 - ✓ De gemeente is ten aanzien van deze gebreken slechts gehouden aan de Erfpachter te vergoeden de aantoonbare kosten verbonden aan de verwijdering en afvoer van eventueel aanwezige asbest en/of asbest houdende producten. Voor de uitvoering hiervan dient de Erfpachter een plan van aanpak voor de verwijdering van de asbest aan de gemeente ter goedkeuring voor te leggen en voorafgaand aan de opdracht tot verwijdering op basis van de alsdan ingewonnen offertes met de gemeente te bepalen welke de voor vergoeding vatbare kosten zijn. Uitbetaling van de overeengekomen bijdrage zal op factuur geschieden onder overlegging van de door u geaccordeerde nota's van de gecertificeerde aannemer, aan wie de verwijdering is opgedragen.

Voor het overige wordt verwezen naar de bijzondere bepalingen.

Leeg en ontruimd

Het bebouwde terrein(deel) zal op de ingangsdatum ontruimd zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming en zal bezemschoon worden opgeleverd, zulks vast te stellen in een proces-verbaal van oplevering.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

FEITELIJKE TERBESCHIKKINGSTELLING TERREIN [IN TE VULLEN NA DO]

De ingangsdatum van alle te vestigen erfpachtrechten wordt bepaald op de 1e of 16e 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 XX (of zoveel eerder als partijen in definitieve aanbieding overeenkomen). Het onbebouwde terrein(deel) zal u op of omstreeks deze

datum beschikbaar worden gesteld. Het bebouwde terrein zal alsdan ook bezemschoon aan u ter beschikking worden gesteld.

Vanaf de ingangsdatum van de erfpacht (economische levering van het Perceel) handelen alsof de erfpachtuitgifte-akte(n) reeds is (zijn) ingeschreven in de Openbare Registers.

In deze model erfpachtaanbieding wordt een voorbehoud gemaakt over het van toepassing zijnde fiscale regime. Pas nadat het definitieve bouwprogramma bekend is en duidelijk is geworden welk functie en eindresultaat is beoogd voor de bestaande opstal, kan een duidelijk fiscale analyse worden gegeven. In de definitieve aanbieding zal de fiscaliteit geheel op maat worden uitgewerkt. De onderliggende bepalingen zullen indien nodig in de definitieve aanbieding worden aangepast. Uitgangspunt is dat op deze uitgifte in erfpacht geen BTW van toepassing is maar alleen Overdrachtsbelasting.

[FISCAAL REGIME AFGHANKELIJK VAN BOUWPROGRAMMA IN TE VULLEN NA GOEDGEKEURD DO]

**ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING /
SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW BIJ VESTIGING ERFPACHT
ONBEBOUWDE TERREINDEEL**

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.

ECONOMISCHE LEVERING BEBOUWD TERREINDEEL

Indien de erfpachtake niet wordt verleden direct na de datum dat het terrein aan u ter beschikking wordt gesteld uit hoofde van deze erfpachtaanbieding en door u in gebruik wordt genomen, is op deze datum sprake van een economische levering. Daarvan is namelijk sprake zodra de Erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van het perceel. Een economische levering is belast met overdrachtsbelasting.

In beginsel wordt, indien de economische en juridische levering aan dezelfde persoon plaatsvinden, slechts overdrachtsbelasting geheven over de economische levering. Dit kan anders zijn indien tussen de data van de economische en juridische levering sprake is van een waardevermeerdering van de uit te geven onroerende zaak door bijvoorbeeld een verbouwing. In dat geval kan u een aanvullende aanslag overdrachtsbelasting over deze waardevermeerdering worden opgelegd. Binnen de in Wet op Belastingen van Rechtsverkeer geldende gevallen kan de Erfpachter voor deze aanvullende heffing mogelijk een beroep doen op vrijstelling.

Voor zover een economische levering plaatsvindt, zal ik de economische levering melden aan de Belastingdienst. Daarnaast bent u zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische levering aangifte van overdrachtsbelasting te doen.

De feitelijke terbeschikkingstelling van het bebouwd terrein(deel) zal worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering en een door u te ondertekenen sleutelverklaring,

FINANCIËLE GEGEVENS

[INDIEN NODIG AANPASSEN/ AANVULLEN NA GOEDKEURING DO EN FISCAAL REGIME]

A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

De totale erfpachtgrondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden Perceel [kan pas na goedgekeurde DO worden ingevuld] bedraagt € <,00 minimaal € XXX (exclusief Overdrachtsbelasting / BTW). Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op het programma uit het door de gemeente akkoord bevonden DO en de verleende omgevingsvergunning d.d ** (OLO nummer **) en de in de bijzondere bepalingen artikel 2 en 3, genoemde bestemmingen en oppervlakten [invullen na advies fiscaliteit].

Op het bijgevoegde financieel overzicht van ** met nummer ** zijn de erfpachtrechten met bijbehorende bestemmingen en de daaraan verbonden grondwaarde, canon en afkoopsom weergegeven.

De totale jaarlijkse canon bedraagt [In te vullen na goedgekeurde DO] € **,00 en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 2,39 . De gemeente past de canon jaarlijks op 1 januari aan de inflatie aan. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan. De jaarlijkse aanpassing aan de inflatie is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016.

Afhankelijk van de bestemming dient de Erfpachter de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling 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.

De totale afkoopsom ten tijde van de ingangsdatum van de erfpachtrechten bedraagt [In te vullen na goedgekeurde DO] € **,00 (artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016).

Op basis van het grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam bent u **verplicht** de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van het erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom, behoudens de sociaal maatschappelijke bestemming.

B. Betalingswijze

Voor alle bestemmingen met uitzondering van woonbestemming en sociaal maatschappelijke bestemming [in te vullen na DO] is op grond van het grondprijsbeleid vooruitbetaling van de canon verplicht. De afkoopsom voor deze bestemmingen bedraagt € **,00 (zie financieel overzicht [pas beschikbaar bij definitieve aanbidding]).

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

C. 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 erfpachtaanbidding 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 zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze aanbidding. Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 2580 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor 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.

D. Gestanddoening Financiële Voorwaarden

De in deze aanbidding 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 de erfpachtrechten.

Als op die datum de erfpachtrechten nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt 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 erfpachtrechten niet zijn gevestigd of niet tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingegaan.

E. Betalingen erfpacht

Vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht dient u aan de gemeente het volgende te betalen:

1. Canon/Afkoopsom

- a. op de ingangsdatum van de erfpachtrecht de afkoopsom voor de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is; en
- b. op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) voor de bestemming sociaal maatschappelijk afhankelijk van uw keuze:
 - 1° de canon over de periode van de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) tot en met:
 1. 31 december van het kalenderjaar waarin het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan, als de ingangsdatum ligt vóór 1 oktober van dat kalenderjaar, of
 2. 31 december van het opvolgende kalenderjaar, als de ingangsdatum ligt tussen 1 oktober en 31 december van het kalenderjaar, waarin het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan,
 - 2° of de afkoopsom.

[DE HIERNA GENOEMDE PUNT 2 EN 3 OMTRENT FISCAAL REGIME ZULLEN WORDEN INGEVULD OF AANGEPAST IN DEFINITIEVE ERFPACHTAANBIEDING]

Overdrachtsbelasting[In te vullen na DO]

2. Op het moment van de juridische levering of, als dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische verkrijging is Overdrachtsbelasting verschuldigd over het bedrag van de erfpachtgrondwaarde dat behoort tot de in erfpacht uit te geven appartementsrechten A** tot en met A** van in totaal €**. De Overdrachtsbelasting is verschuldigd naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 10,4%).

3. Verrekening Waarborgsom

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

Het saldo van ① canon(s)/afkoopsom, ② de BTW, ③ de te verrekenen waarborgsom is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van de erfpachtrechten. U dient dit saldo uiterlijk bij

passering van de akte van vestiging te voldoen, doch niet later dan één jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht als passering van de 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 en afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van de erfpachtrechten verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van de erfpachtrechten en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

5. Onroerende 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 uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum 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.

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 bruto vloeroppervlak (m² bvo) van overige bestemmingen.

G. Waarborgsom

Onderdeel van deze aanbidding 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 jaarcanon.

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 erfpachtrecht.

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 de erfpachtrechten buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid niet gevestigd wordt 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.

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:

- a. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
- b. de datum van aktepassering;
- c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
- d. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en
- e. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

Als het te realiseren bouwplan afwijkt van de gegevens in deze aanbieding, dan verzoek ik u dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden, aan de in het briefhoofd genoemde contactpersoon te melden. Voorts verzoek ik 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 erfpachtrecht of, als dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

PROJECT AFSPRAKEN

Bij het uitoefenen van het optierecht eindigt de Optieovereenkomst en moeten alle relevante rechten en verplichtingen die nog (controle op) naleving behoeven in de erfpachtovereenkomst te zijn verzekerd. De primaire grondslag daarvoor vormt het door de gemeente goedgekeurde DO, dat met het oog daarop onderdeel is gemaakt van bijzondere bepaling 4a.

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 erfpachtovereenkomst. 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 Erpachter 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 Erpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
 - b) het feit dat tegen Erpachter strafvervolging is ingesteld;
 - c) het door Erpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Erpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan Erpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan Erpachter indien zij:
 - direct of indirect leiding aan Erpachter geven;
 - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over Erpachter zeggenschap hebben;
 - aan Erpachter vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot Erpachter staan;
- 4 Erpachter 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 Erpachter 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 Erpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra Erpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen Erpachter of een aan Erpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
- 7 Erpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van Erpachter 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 Erpachter 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. 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 erfpachtrecht niet is gevestigd:

- a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
- b. zolang van de onder 1a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de erfpachtgrondwaarde jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardeprijsbeleid geldende grondwaardepeil van de erfpachtgrondwaarde.

2. Uitgiftetekening

Uit de bij deze aanbieding behorende uitgiftetekening blijkt de ligging en de grenzen van het bebouwde terrein(deel)en het te onbebouwde terrein(deel). Op deze tekening zijn de hoekpunten van de grenzen met coördinaten benoemd. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) zal het Perceel 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 inschrijving in het kadaster.

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.

3. 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. U heeft de Gemeente medegedeeld dat u Albers en van Tienen Notarissen, notariskantoor gevestigd in Amsterdam opdracht hebt gegeven de splitsing in appartementsrechten en uitgifte in erfpacht voor te bereiden. 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.

4. Plankosten / schade

Iedere partij zal zijn eigen kosten moeten dragen. Ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente, dan wel als het bestuur geen besluit tot uitgifte in erfpacht neemt conform deze aanbieding.

Als het erfpachtrecht niet gevestigd wordt –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.

5. Bericht van acceptatie

De gemeente doet deze aanbieding onder de opschortende voorwaarden dat u aan alle in artikel 4.1 van de Optieovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan en . 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 aflopen termijn uit de Optieovereenkomst invullen].

Als u met deze aanbieding instemt en u heeft voldaan aan alle voorwaarden uit de Optieovereenkomst, dan dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie 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

Perceel : A3
Dossiernr. : E17128/1
Plannr. : 453.51
Project Kavel A3 – de Punt

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 ⁽ⁱ⁾
voor wat betreft
 - ① het erfpachtrecht sociaal maatschappelijk
 - ☐ Indexcanon
 - ☐ Afkoop looptijd erfpacht; en
- de waarborgsom binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota te voldoen door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN NL41 RABO 0110 0224 40 van de gemeente Amsterdam.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de akte van vestiging te belasten: ⁽⁵⁾
notariskantoor
notaris
adres notaris
..... Amsterdam

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

Plaats :
Dagtekening :
Handtekening(en) :

(i) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt

⁽¹⁾ naam/namen ondergetekende(n) (kopie legitimatiebewijs/-bewijzen meezenden)
⁽²⁾ naam rechtspersoon (recent uittreksel van de Kamer van Koophandel meezenden)
⁽³⁾ vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n)
⁽⁴⁾ voor zover vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n) niet expliciet blijkt uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel grondslagen invullen en meezenden (statuten en als van toepassing volmacht).
⁽⁵⁾ naam en adres Amsterdams notariskantoor
⁽⁶⁾ naam en postadres belastingeenheid