



**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	2025-4662	Uw kenmerk	>
Dossiernummer	E17015/1	Plannummer	26.036
Behandeld door	> (afdeling Erfpacht en Uitgifte)		
Emailadres	> @amsterdam.nl	Telefoon	>
Kopie aan	>		
Bijlagen	Terreinspecificatie en nadere informatie Vrijstelling bodemonderzoek bij bouwaanvragen op het Strandeiland (IJburg) te Amsterdam Bouwenvelop d.d. 25 augustus 2025 (Voorlopig) Tekening nummer 2024-400 d.d. 12 juni 2025 Tekening Mandelig Binnenterrein nummer ** van ** [indien van toepassing] Financieel overzicht van > [na goedgekeurd DO] Zandprotocol 2023 Akten publiekrechtelijke beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht		
Onderwerp	Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan		

Geachte Voorletter, Achternaam

De definitieve erfpachtaanbieding 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 en het in dat kader op [datum nader in te vullen] goedgekeurde definitieve ontwerp (hierna "DO") met betrekking tot de ontwikkeling van de bouwvelden P9 en P10 op strandeiland gelegen aan de Pampuskade, Legzirastraat, Navagiostraat, Tofostraat en Buiteneiland bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op (voorlopige) uitgiftetekening nummer > van > met > arcering (nader invullen op basis van DO) aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de

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

appartementsrechten A> tot en met A>. Het terrein maakt onderdeel uit van het bouwveld Pg gelegen aan de Legzirastraat, Navagiostraat, Tofstraat en Buiteneiland, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4344 (gedeeltelijk), in totaal groot ongeveer >> m² [in te vullen in definitieve erfpachtaanbieding], met de daarop te bouwen opstal(len) zijnde eengezinswoningen en appartementsrechten met bestemmingen en meergezinswoningen en commerciële ruimten.

[Indien van toepassing]

Onderdeel van het/de uit te geven bouwveld(en) vormt een mandelig binnenterrein (hierna: "Mandelig Binnenterrein") dat voor gemeenschappelijk gebruik door bewoners is bedoeld.

Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als: "het perceel", het te bebouwen terrein met de daarop te bouwen opstellen als: "het appartementencomplex" en het te bebouwen terrein als: "het terrein" of "de zaak".

Onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 5.1 van de Optieovereenkomst "Bouwvelden Pg en P10 Strandeiland" opgenomen verplichtingen hebt voldaan biedt de gemeente u het perceel (de appartementsrechten) en het daaraan verbonden aandeel in het mandelige erfpachtrecht op het gemeenschappelijk binnenterrein in eeuwigdurende erfpacht tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) aan onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, indien het een commerciële bestemming betreft dient deze canon verplicht te worden afgekocht. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden ... : Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemming : Nader in te vullen op basis van bouwprogramma DO>

Woonbestemmingen

Meergezinswoningen

Maximaal >> woningen van in totaal maximaal >> m² bvo

Vrije sector koopwoning < 60 m ²	gbo (en minimaal 40 m ² gbo)
Vrije sector koopwoning > 60 m ²	gbo

Middenhuurwoning 40- 50 m ²	gbo
Middenhuurwoning 50 -60 m ²	gbo
Middenhuurwoning 60 -70 m ²	gbo
Middenhuurwoning 70 – 80 m ²	gbo
Middenhuurwoning >80 m ²	gbo

Niet-woonbestemmingen

Commerciële ruimte van in totaal minimaal @ m² bruto vloeroppervlakte (BVO) uitsluitend ten behoeve van een kapperszaak, nagelstudio, schoonheidsinstituut of gelijksoortige bedrijfsvoering waarin de persoonlijke verzorging van consumenten centraal staat, horeca (*optioneel; met terras*) (cafetaria, bar, restaurant, lunchroom, koffie- en theehuis, juicebar, ijssalon, eetcafé of bistro), kantoor of sportschool; het is de *nadrukkelijke* verantwoordelijkheid van de erfpachter de invulling van de bestemming binnen en het vigerende publiekrechtelijke kader te laten vallen;
[de erfpachtrechtelijke bestemmingen worden op basis van het DO nader uitgewerkt]

Canon.....	: €	>,00
Erfpachtgrondwaarde ...	: €	>,00 (exclusief BTW)
Geplande ingangsdatum: Uiterlijk binnen 9 maanden na acceptatie van deze aanbieding (verwijderen afhankelijk van definitieve optieduur).		

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 uitgiftetekening worden aangepast en wordt ook het aantal m² aangegeven in de aanbiedingen.

SAMENHANG AANBIEDINGEN ANDERE BESTEMMINGEN/ BOUWVELDEN

Gelijktijdig met onderhavige aanbieding 2024-4662 ontvangt u > (aantal nader invullen op basis van DO) aanbiedingen respectievelijk met kenmerk > (nader invullen op basis van DO) d.d. >>. De onderhavige aanbieding met kenmerk 2024-4662 d.d. >> en genoemde aanbiedingen met kenmerk > (nader invullen op basis van DO) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden (één en ondeelbaar). Slechts indien alle > (aantal nader invullen op basis van DO) aanbiedingen onvoorwaardelijk en binnen de gestelde termijn (zijnde binnen de optieovereenkomst gestelde termijn) gelijktijdig door u zijn geaccepteerd, komen de > (aantal nader invullen op basis van DO) erfpachtovereenkomsten tot stand.

De gemeente is gerechtigd om (onderdelen van) één of meerdere van de (aantal nader invullen op basis van DO) 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.

U gaat middels het accepteren van de > (aantal nader invullen op basis van DO) erfpachtaanbiedingen de verplichting aan de totale ontwikkelopgave te bouwen.

Alle genoemde > (aantal nader invullen op basis van DO) aanbiedingen met bestemmingen eengezinswoningen en meergezinswoningen, parkeren en commerciële ruimte in de buurthub, en commerciële ruimten kunnen slechts rechtsgeldig geaccepteerd worden indien:

- u beschikt over een door de gemeente goedgekeurd DO voor het gehele bouwprogramma (Bouwvelden Pg en P10) 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 Bouwveld P10 (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 uit geven.

Notariële vestiging dan wel economische levering van de erfpachtrechten betrekking hebbend op Bouwveld P₉ (fase 2), kan uitsluitend geschieden indien:

- u beschikt over een omgevingsvergunning voor het bouwen van het gehele bouwprogramma op Bouwvelden P₉ en P₁₀; én
- naar het oordeel van de gemeente vaststaat dat u uitvoering geeft aan uw bouwverplichtingen uit hoofde van alle erfpachtrechten betrekking hebbende op bouwveld P₁₀ (fase 1).

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 OPENBAREDOORSTEEK/STEKEN]

Zoals vermeld in de bouwvelop 'Bouwvelden P₉ en P₁₀ Strandeiland' en de selectiebrochure dient een openbare doorsteek te worden gerealiseerd ten behoeve van de doorwaadbaarheid. Deze doorsteek blijft openbaar terrein en wordt daarom niet in erfpacht uitgegeven. Afhankelijk van het bouwplan zullen de bijzondere bepalingen worden aangepast. Op tekeningnummer 2024-400 van 12 juni 2025 is deze doorsteek voor wat betreft bouwveld P₁₀ indicatief en daarmee zijn de erfpachtgrenzen (nog) niet definitief, dit is afhankelijk van het voorlopig ontwerp, het definitief ontwerp en de daaruit volgende splitsing in appartementsrechten. De op tekeningnummer 2024-400 van 12 juni 2025 met streeparcering weergegeven doorsteek op bouwveld P₉ heeft een vaste locatie.

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 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 P₉ en P₁₀ 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 scooterparkeeren wordt in pandig opgelost, conform Nota Parkeernormen Fiets en scooter. In de buurthub dient te worden voorzien in een stalling voor fietsen, voor bewoners (en bezoekers) die overstappen naar andere modaliteiten zoals auto, scooter of deelmobiliteit.

De buurthub is een mobiliteitsvoorziening voor bewoners van de te bouwen woningen. Daarnaast parkeren werknemers van commerciële ruimte in de buurthub. In de buurthub dienen tevens parkeerplaatsen te worden gerealiseerd voor de (toekomstige) sociale huurwoningen op bouwveld P₈ (parkeernorm sociale huurwoningen 0,2 parkeerplaats per woning).

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

Op grond van het parkeerbeleid, het Stedenbouwkundig Plan en het bestemmingsplan zullen bewoners die ervan afzien een parkeerplaats te huren niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Eerstelijns zorgverleners zoals huisartsen en verloskundigen die gezien hun functie

aanspraak kunnen maken op een maatschappelijke parkeervergunning voor in de openbare ruimte, parkeren wel met een vergunning op straat.

Bij verkoop c.q. verhuur van een woning dient de erfpachter gegadigden te wijzen op het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorwaarde omtrent verkoop/verhuur.

WARMTE/KOUDE VOORZIENING

Bij de ontwikkeling van bouwvelden P9 en P10 dient tevens te worden voorzien in de realisatie van een duurzame energievoorziening ten behoeve van deze kavels. U dient het door haar te realiseren bodemenergiesysteem zodanig te ontwerpen dat de ontwikkeling van naburige kavels hierdoor op geen enkele wijze beperkt wordt. De gemeente staat op Strandeiland geen realisatie van warmte-/koude voorzieningen van u in de openbare ruimte toe, met dien verstande dat door de u 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 P9 en P10 in de openbare ruimte aangelegd mogen worden. Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet dat u tevens de benodigde vergunningen op grond van de WIOR zal dienen aan te vragen en aan uw 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 dat kader bereidt de gemeente tevens de vaststelling van een bodemenergieplan voor waarin in principe zal worden uitgegaan van verticale zonering. Er komt op Strandeiland geen aardgasnet en geen stadswarmte.

OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING

[IN TE VULLEN NA GOEDGEKEURD DO]

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten meergezinswoningen (MGW) en appartementsrechten commercieel programma omvat het te realiseren totale bouwprogramma tevens door u te realiseren eengezinswoningen en commerciële ruimten en parkeerplaatsen en in de Buurthub, bestemmingen die geen onderdeel uitmaken van onderhavige aanbieding. U ontvangt hiervoor separaat > (aantal nader invullen op basis van DO) aanbiedingen met kenmerknummers > (nader invullen op basis van DO) d.d. >>.

[indien van toepassing] Uitgifte in erfpacht van het gemeenschappelijke binnenterrein

[Deze paragraaf wordt nader aangevuld/uitgewerkt na goedgekeurd DO; indien uit het DO blijkt, dat het gemeenschappelijke binnenterrein van de eengezinswoningen niet alleen ten dienste staat van de eengezinswoningen, maar ook van de appartementsrechten woningen, 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 dit perceel is tevens onlosmakelijk verbonden een aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de op tekening * d.d. * met *arcering (het gemeenschappelijke binnenterrein). Het gemeenschappelijke 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 gemeenschappelijk binnenterrein. U bent met alle gezamenlijke erfpachters verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en gebruik van het gemeenschappelijke binnenterrein en dient hierover met de andere

deelgenoten van het gemeenschappelijke 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 gemeenschappelijke 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 per 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 1/* *[nader in te vullen na DO]*.

De uitgifte in erfpacht van het perceel zal plaatsvinden onder de algemene en bijzondere bepalingen zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding.

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 doornummers om deze in aanbieding te kunnen benoemen met ② de uit die appartementenrechten 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 appartementenrechten betrekking hebben en daartoe in de splitsingsakte worden vermeld. Aanvullend op dit model kan dat bijvoorbeeld gelden bij voorafgaande aan de splitsing op de ondergrond te vestigen:
 - ① opstalrechten,
 - ② erfdienstbaarheden (denk daarbij ook aan overbouwingen) en/of
 - ③ kwalitatieve verplichtingen.
2. Het bodemonderzoek, waarin de bodemgesteldheid conform artikel 3 lid 3 van de AB2016 wordt vastgelegd, heeft betrekking op de gemeenschap in de splitsing en dient daarom ① in de splitsingsakte te worden vermeld en ② daaraan worden gehecht. Daarmee geldt het bodemonderzoek voor alle erfpachtrechten en is het niet nodig dat tevens aan alle akten van vestiging te hechten.
3. Onder cum annexis (c.a.) worden ondermeer de tot een woning behorende berging, tuin, terras of balkon begrepen. In de splitsing krijgen deze annexen (aanhorigheden) hetzelfde indexnummer als de woning.

Voorbeeldschema

hoofdsplitsing	erfpachtrechten		
	ondersplitsing	units/bestemming	aantal bijzonderheden
A	A		
	A		
A	A		
A	A		
A	A		
	A		

Voor de tot gemeenschappelijk gebruik van woningen bestemde ruimten worden geen appartementsrechten gevormd. In de splitsing worden deze ruimten onderdeel van de gemeenschap en regelt de Vereniging van Eigenaars het gebruik. In de verdeling van de voor de betrokken woningen tezamen geldende erfpachtgrondwaarde wordt geen erfpachtgrondwaarde toegedeeld aan de gemeenschappelijke ruimten. De vloeroppervlakten gemeenschappelijke entrees, gangen, trappenhuizen, bergingen en fietsenstallingen voor de woningen blijft voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde buiten beschouwing. Voor zover gemeenschappelijke ruimten direct woongereleerd zijn (zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke wasruimte, keuken, eetzaal, fitnessruimte, bibliotheek en logeerkamer voor de gasten) wordt voor de voor alle woningen tezamen geldende erfpachtgrondwaarde mede berekend over het vloeroppervlakte van deze ruimten. Hiervoor geldt dezelfde erfpachtgrondwaarde als voor de te vormen appartementsrechten woning. De waarde van deze collectieve voorzieningen komt tot uitdrukking in de VON-prijzen van de woningen waaraan de ruimten ten dienste staan.

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

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

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

B. Het Perceel is belast met opstalrechten ten behoeve van ** [uit te werken na goedgekeurd DO] in dit kader:

**Opstalrechten ten behoeve van transformatoren /Algemeen Voedingspunten die door de gemeente aan Liander N.V. zal/zullen worden uitgegeven

C. de erfpachter is nadrukkelijk bekend met de op het Perceel rustende publiekrechtelijke beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, zoals genoemd in de volgende akten:

- akte d.d. 19 januari 2017, ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheek 4, deel 69929, nummer 23;
- akte d.d. 17 mei 2001, ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheek 4, deel 17395, nummer 49;
- akte d.d. 15 december 2022, ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheek 4, deel 85609, nummer 9;
- akte d.d. 19 november 2018, ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheek 4, deel 74409, nummer 171;
- akte d.d. 12 augustus 2010, ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheek 4, deel 58604, nummer 143;
- akte d.d. 12 augustus 2010, ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheek 4, deel 58604, nummer 144.

De betreffende publiekrechtelijke beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen zijn woordelijk opgenomen in de bijlagen behorende bij onderhavige erfpachtaanbieding.

ERFPACHTVOORWAARDEN MEERGEZINSWONINGEN EN COMMERCIEEL PROGRAMMA - INDIEN VAN TOEPASSING - EN -MANDELIG BINNENTERREIN

ALGEMENE BEPALINGEN MEERGEZINSWONINGEN EN COMMERCIEEL PROGRAMMA - 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 in eeuwigdurende erfpacht uit tegen een canon. Deze canon geldt voor de eeuwigdurende looptijd van een erfpachtrecht behoudens ① een jaarlijkse aanpassing aan de inflatie en ② eventuele herzieningen bij op uw verzoek doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen zoals bestemmingswijzigingen. De erfpachter kan de canon voor de eeuwigdurende looptijd van het recht bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). Voor zover sprake is van andere bestemmingen dan een woonbestemming kan afkoop verplicht zijn. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

De Bijzondere Bepalingen zullen in de definitieve erfpachtaanbieding uitgewerkt zijn op basis van het Bouwprogramma. Ook kunnen er nog Bijzondere Bepalingen worden opgenomen specifiek voor het uitgewerkte Bouwprogramma.

Bijzondere Bepalingen MEERGEZINSWONINGEN, COMMERCIEEL PROGRAMMA

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

1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
 - A. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Omgevingswet (ofwel op grond van de Wet Bodembescherming) geschikt is voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning bouw voor de in de bijzondere bepalingen genoemde erfpachtbestemming(en); ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieu hygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;
 - B. deze zaak belast is met
 - 1.opstalrechten [uit te werken na goedgekeurd DO]
** opstalrechten ten behoeve van transformatoren/Algemene Voedingpunten 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 de zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen en erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen;
 - D. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
 - E. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;- 2a de te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:
 - A. > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector van in totaal > m² gebruiksoppervlakte (GO); onder meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector wordt ten deze verstaan zelfstandige woningen met een woninggrootte van tenminste 40 m² GO;
 - B. één erfpachtrecht omvattende > appartementsrechten van in totaal > m² gebruiksoppervlakte (GO) bestemd tot > zelfstandige middenhuurwoningen c.a.; waarbij erfpachter verplicht is voor de duur van minimaal 25 jaar na het passeren van de notariële akte houdende erfpachtuitgifte de bedoelde woningen als zelfstandige middenhuurwoning te gebruiken; onder middenhuurwoningen wordt ten deze verstaan zelfstandige woningen met een woninggrootte van tenminste 40 m² GO en met bij iedere nieuwe verhuring:
 - (1) een krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering van de kwaliteit die leidt tot een maximale huurprijs die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de

- huurtoeslag, en niet hoger is dan het bij of krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag,
- (2) of waarvoor bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs moet worden overeengekomen die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en lager dan of gelijk is aan het bij of krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag¹, plus de eventuele nieuwbouwopslag van 10% als die van toepassing is, zoals bedoeld in artikel 8a lid 4 Besluit huurprijzen woonruimte of daarvoor in de plaats tredende wettelijke regelingen;
- C. één erfpachtrecht omfattende > appartementsrechten van in totaal > m² gebruiksovervlakte (GO) bestemd tot > zelfstandige middenhuurwoningen c.a.; waarbij erfpachter verplicht is voor de duur van minimaal 25 jaar na het passeren van de notariële akte houdende erfpachtuitgifte de bedoelde woningen als zelfstandige middenhuurwoning te gebruiken; onder middenhuurwoningen wordt ten deze verstaan zelfstandige woningen met een woninggrootte van tenminste 70 m² GO en minimaal drie kamers (conform NEN 2580) en met bij iedere nieuwe verhuring:
- (1) een krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering van de kwaliteit die leidt tot een maximale huurprijs die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en niet hoger is dan het bij of krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag, (2) of waarvoor bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs moet worden overeengekomen die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en lager dan of gelijk is aan het bij of krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag², plus de eventuele nieuwbouwopslag van 10% als die van toepassing is, zoals bedoeld in artikel 8a lid 4 Besluit huurprijzen woonruimte of daarvoor in de plaats tredende wettelijke regelingen;
- [nader invullen op basis van DO]*
- D. één erfpachtrecht, omfattende één appartementsrecht bestemd tot commerciële ruimte op de begane grond uitsluitend ten behoeve van een kapperszaak, nagelstudio, schoonheidsinstituut of gelijksoortige bedrijfsvoering waarin de persoonlijke verzorging van consumenten centraal staat, horeca (*optioneel; met terras*) (cafetaria, bar, restaurant, lunchroom koffie- en theehuis, juicebar, ijssalon, café, restaurant, eetcafé, of bistro) kantoor of sportschool; het is de *nadrukkelijke* verantwoordelijkheid van de erfpachter de invulling van de bestemming binnen het vigerende publiekrechtelijke kader te laten vallen; van in totaal > m² bruto vloeroppervlakte (BVO);
- [de erfpachtrechtelijke bestemmingen worden op basis van het DO nader uitgewerkt;*
- E. één erfpachtrecht omfattende één appartementsrecht bestemd tot commerciële ruimte op de 1^e verdieping uitsluitend ten behoeve van een kapperszaak, nagelstudio, schoonheidsinstituut of gelijksoortige bedrijfsvoering waarin de persoonlijke verzorging van consumenten centraal staat, horeca (*optioneel; met terras*) (cafetaria, bar, restaurant, lunchroom koffie- en theehuis, juicebar, ijssalon, café, restaurant, eetcafé, of bistro) kantoor of sportschool; het is de *nadrukkelijke* verantwoordelijkheid van de erfpachter de invulling

¹) Zie de Huisvestingswet 2014 artikel 1 lid 1 onder *middeldure huurwoonruimte*.

²) Zie de Huisvestingswet 2014 artikel 1 lid 1 onder *middeldure huurwoonruimte*.

- van de bestemming binnen het vigerende publiekrechtelijke kader te laten vallen; van in totaal > m² bruto vloeroppervlakte (BVO);
- 2b. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten 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; of
 - 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; of
 - iii. verhuur van de woning voor een totale huurprijs die niet boven de grens voor middenhuur uitkomt, waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting een parkeerplaats af te nemen; deze maximale huurprijs bedraagt bij de vestiging van het erfpachtrecht € 1.303,30 (prijspeil 1 januari 2025) per maand en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar;
 - 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 indexering van de maximale kale aanvangshuur per middenhuurwoning vindt ten aanzien van de onder artikel 2a. onder B. en 2a. onder C. bedoelde woningen plaats op 1 januari van ieder kalenderjaar overeenkomstig de indexatie zoals vermeld in de Wet betaalbare huur of een daarvoor in de plaats getreden regeling. Bij gebreke van enige wettelijke regeling wordt de maximale kale aanvangshuur jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met het percentage volgend uit de verhouding van de gemiddelde CPI (consumenten prijsindex reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)), van de aan die 1 januari voorafgaande periode van juli tot juli tot het gemiddelde van de CPI (consumenten prijsindex reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)), in dezelfde periode een jaar eerder. De indexatie geldt vanaf de wettelijke huurprijs die gold op het laatste moment dat er nog een wettelijke regeling bestond;
- 2e. voor lopende huurovereenkomsten met betrekking tot middenhuurwoningen als bedoeld in artikel 2a. onder D. en 2a. onder I. geldt een jaarlijkse indexatie conform de Wet betaalbare huur of een daarvoor in de plaats tredende regeling. Bij gebreke van enige wettelijke regeling geldt voor lopende huurovereenkomsten dat de maandhuren jaarlijks mogen worden verhoogd met maximaal de CAO-loonstijging (CAO-loonindex Alle Economische activiteiten,

- Cao-lonen per uur inclusief bijzondere beloningen) +1%-punt zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het betreffende jaar gepubliceerd. Hiervoor wordt het tijdvak december van het voorgaande jaar tot december van het actuele jaar aangehouden;
- 2f. voor opvolgende verhuringen van woningen als bedoeld in artikel 2a. onder B. en 2a. onder C. die worden aangegaan na afloop van het 20^{ste} jaar na het passeren van de notariële akte houdende erfpachtuitgifte geldt geen privaatrechtelijke beperking van de huurprijs;
- 2g. in huurovereenkomsten met betrekking tot middenhuurwoningen als bedoeld in artikel 2a. onder B. en 2a. onder C. mag er geen verplichte gekoppelde verhuur van een parkeerplaats plaatsvinden als de kale maandhuur daarmee uitkomt boven de maximale huurprijs zoals vermeld in artikel 2a. onder B. en 2a. onder C.
- 2h. 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 2a. onder C. genoemde woningen van toepassing is die lager is dan de onder 2a. onder B. en 2a. onder C. 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 erfpachtaakte opgenomen voorwaarden die van toepassing zijn op de middenhuurwoningen, zijnde de leden 2a. onder B., 2a. onder C., 2d. en 2e., niet.
- 2i. in geval betreffende woning(en) gedurende de in lid 2a. onder B. en lid 2a. onder C. omschreven verplichte termijn/periode op basis van rijksregelgeving (weer) boven de in lid 2a. onder B. en lid 2a. onder C. genoemde ondergrens verhuurd mogen worden, dan zullen genoemde leden 2a. onder B., 2a. onder C., 2d. en 2e. 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 2a. onder C. genoemde ondergrens;
- 2j. ten aanzien van de artikel 2a. onder B en C. 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 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;
- 2k. 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;
- 2l. 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 één van de appartementsrechten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt; parkeren is niet toegestaan op de onbebouwde terreingedeelten;
- 3b. het op tekening nummer 2024-400 d.d. 12 juni 2025 met driehoekarcering aangegeven terreindeel binnen de rode omlijning dient als 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, dan wel bouwen met erkers, trappen of veranda's;
- 4a. de erfpachter is verplicht om met de realisering van het appartementencomplex op basis van het op [datum nader invullen] door de gemeente goedgekeurde definitief ontwerp aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- 4b. 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;
- 4c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindeelten 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 grosse 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 Mandelige binnenterrein [nader in te vullen/ uit te werken na DO]

1. de erfpachter aanvaardt het perceel, op tekening nummer * 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 bestemming > (nader invullen op basis van DO) ;
- 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 perceel is bestemd tot één mandeling 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 > (nader invullen op basis van DO) 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 Pg 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;

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

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

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

Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het te bebouwen terrein verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze 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 1,70+ tot maximaal 3,30+ N.A.P. In bijlage B van de bouwvelop Bouwvelden Pg en P10 Strandeiland is een bovenaanzicht van de bouwvelden te zien met daarop de verschillende maaiveldhoogtes. De ontgravingsmaat ten tijde van de levering van bouwvelden Pg en P10 is op alle punten 20cm lager dan de maaiveldhoogtes op bijlagekaart B. 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 maaiveld hoogtes 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.

Ter plaatse van het uit te geven perceel is geen Aziatische duizendknoop groeiplaats aangetroffen. De rapportage is terug te vinden in bijlage Vrijstelling bodemonderzoek bij bouw aanvragen op het Strandeiland (IJburg) te Amsterdam. De gemeente Amsterdam is niet aansprakelijk voor eventuele aanwezigheid van Aziatische duizendknoop planten.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

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 9 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**

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

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

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

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

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

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

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

De totale erfpachtgrondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel bedraagt € >,00 (excl. BTW) (nader in te vullen na DO). Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

De jaarlijkse canon bedraagt € >,00 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 en C in acht genomen worden.

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

B. Projectontwikkelaarsregeling koopwoningen

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

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

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

- a. De ingangsdatum van 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 het complex 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 de ingangsdatum tot en met 31 december > [datum nader invullen],
 - welke periode [nader invullen na DO] met één jaar wordt verlengd tot en met 31 december
- Voor de uitwerking van deze regeling zie hierna onder de paragraaf 'Betalingen erfpacht'.

C. Betalingswijze overige bestemmingen

Voor de bestemmingen [nader invullen op basis van DO] is op grond van het grondprijnsbeleid vooruitbetaling van de canon verplicht. De afkoopsom voor deze bestemmingen bedraagt € >,00 (zie financieel overzicht).

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

D. Betalingen erfpacht

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

1. Canon / afkoopsom

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

2. BTW

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

3. Verrekening Waarborgsom

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

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

4. Aanvullende canon / afkoopsom

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

5. Onroerend Zaak belasting (OZB)

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

6. Rente

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

E. Vervolgbetalingen erfpacht

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

1. canon:

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

2. afkoop bij projectontwikkelaarsregeling:

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

- a. de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde en

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

In formule:

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

Hierin is:

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

Erfpachtgrw : de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde bij uitgifte

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

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

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

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

De gemeente zal de hiervoor bedoelde erfpachtgrondwaarde, de begin- en einddatum en de over die periode door de ontwikkelaar betaalde canon vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht. Aan het begin van het eerste jaar 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 de notaris de eindafrekening aan de eindgebruiker uiterlijk één week na de juridische levering van het betreffende erfpachtrecht per e-mail verstuurt aan erfpachtbedrijfsadministratie@amsterdam.nl (zie hierna onder "Verplichtingen Projectontwikkelaar").

F. Verplichtingen projectontwikkelaar

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

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

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

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

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

G. Versturen gegevens na aktepassering

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

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

H. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon En Afkoopsom

De gemeente kan de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom per te vestigen erfpachtrecht aanpassen als hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding en het financieel overzicht. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze aanbieding. Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 2580 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd.

Mede in dat kader kan na oplevering van het appartementencomplex in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld.

I. Gestanddoening Financiële Voorwaarden

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

Als op die datum 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 > (aantal nader invullen op basis DO) erfpachtaanbiedingen kenmerknnummers > (nader invullen op basis van DO) 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 één maal de canon. De waarborgsom strekt tot zekerheid van nakoming van deze erfpachtovereenkomst en tot reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en).

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen de op de factuur vermelde termijn. Bij eventueel latere betaling bent u wettelijke rente verschuldigd. De gemeente brengt de waarborgsom in 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(gel-den)rekening/kwaliteitsrekening van de notaris, komt de eventuele door de notaris doorbere-kende negatieve rente voor uw rekening.

Project afspraken

[Desgewenst en zo nodig kunnen in deze paragraaf die bepalingen uit de optieovereenkomst 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 integriteits-clausule, 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 toe-passing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/be-stuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>. Erfpachter ver-klaart 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 loca-tie 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 strafvervolgning is ingesteld;
 - c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale ze-kerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter geli-eerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uit-sluitend, 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 strafvervolgning 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 projectontwikkelaarsregeling

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

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

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

Dit verbod op verkoop door een eindgebruiker betreft zowel:

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

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

2. Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst

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

3. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

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

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

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

5. Aktepassering

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

6. Plankosten / schade

Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken.

Indien het/de erfpachtrecht(en) niet gevestigd word(t)(en) -buiten toedoen van de gemeente- en de gemeente op grond daarvan de erfpachtovereenkomst ontbindt, behoudt de gemeente

zich het recht voor naast de aan haar toekomende waarborgsom een aanvullende schadeloosstelling te vorderen.

7. Bericht van acceptatie

De gemeente doet deze aanbieding onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 5.1 van de Optieovereenkomst "Bouwvelden P9 en P10 Strandeiland" opgenomen verplichtingen hebt voldaan. U bent uitsluitend na vervulling van deze voorwaarde bevoegd uw optierecht uit te oefenen door deze aanbieding te accepteren.

Acceptatie van onderhavige erfpachtaanbieding kan uitsluitend geldig geschieden

- indien u deze onvoorwaardelijk en gelijktijdig met de onvoorwaardelijke acceptatie plaatsvindt van de overige > (aantal invullen op basis van DO) erfpachtaanbiedingen met kenmerknnummers > (invullen op basis van DO) d.d. >> èn
- indien u beschikt over een door de gemeente goedgekeurd DO voor het gehele bouwprogramma (P9 en P10) 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 voor het gehele bouwprogramma van P10 (fase 1) conform het door de gemeente goedgekeurde DO.

De uiterste datum waarop u deze aanbieding en de andere > (aantal invullen op basis van DO) 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 > (aantal invullen op basis van DO) 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. 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,

>

>afdelingsmanager Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Bericht van Acceptatie

Terrein : Pg (fase 2)
MGW
woningen, en
commercieel
Dossiernr. : E17015/1
Plannr. : 26.036
Project : Strandeiland
Pampusbuurt
Tender Pg en
P10

Ondergetekende(n) ⁽³⁾
handelend voor ⁽⁴⁾
in zijn/haar/hun hoedanigheid van ⁽⁵⁾
op grond van ⁽⁶⁾
verklaart/verklaren:

- zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.
- van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken ⁽⁷⁾

voor wat betreft:

het erfpachtrecht voor wat betreft de bestemming vrije sector koopwoningen

- ☐ Indexcanon
- ☐ Afkoop looptijd erfpacht; en

het erfpachtrecht huurwoningen, dat op grond van bijzondere bepaling 2a onder B voor minimaal 25 jaar als zelfstandige middenhuurwoningen dienen te worden gebruikt

- ☐ Indexcanon
- ☐ Afkoop looptijd erfpacht; en

het erfpachtrecht huurwoningen, dat op grond van bijzondere bepaling 2a onder B voor minimaal 25 jaar als zelfstandige middenhuurwoningen dienen te worden gebruikt

- ☐ 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.

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

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

(5) vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n)

(6) 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)

(7) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de akte van vestiging te belasten: ⁽⁸⁾

notariskantoor

notaris

adres notaris

..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:⁽⁹⁾

Belastingeenheid

adres belastingeenheid

.....

Plaats,

Dagtekening,

Handtekening(en)

.....

.....

(8) naam en adres Amsterdams notariskantoor

(9) naam en postadres belastingeenheid