

Bezoekadres  
Weesperplein 8  
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104  
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

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

Datum	>	Projectnaam: Kavel 07-11 Centrumei-
	land	
Ons kenmerk	2025-7320	Uw kenmerk: >
Dossinummer	E15333/1	Plannummer: 26.034
Behandeld door	(afdeling Erfpacht en Uitgifte)	Telefoon: 14020 Of +31 6
Mailadres		

Bijlagen

- Tekening nummer 2025-403 van 23 september 2025
- Tekening binnentuin nummer 2018-117 van 25 juni 2018
- Terreinspecificatie en nadere informatie
- Nulmeting bodem
- Kavelregels
- Selectiebrochure Medeopdrachtgeverschap 'Negen kavels Centrumeiland'
- Bouwplaatsprotocol
- Zandprotocol Centrumeiland
- Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
- Uitgiftebeleid Eeuwigdurende erfpacht 2016
- Overzicht Mede Opdrachtgevers
- Financieel overzicht van >
- Veelgestelde vragen

Onderwerp      Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten met aandeel in de gemeenschappelijke binnentuin gelegen aan de Muiderlaan in blok 7, kavel 11 Centrumeiland

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

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

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

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

Bij het versturen van de definitieve erfpachtaanbieding moeten voor 70% van de te bouwen woningen van de betreffende kavel de medeopdrachtgevers bekend zijn. Medeopdrachtgevers zijn bekend indien ze de koop/aanneemovereenkomst persoonlijk en onder hun eigen namen hebben ondertekend en vervolgens, na controle door de gemeente, is gebleken dat de medeopdrachtgevers voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.

N.B.: De in de kavelregels opgenomen maximum bruto vloeroppervlakte geldt voor het gehele bouwplan van de betreffende kavel. Voor iedere kavel afzonderlijk wordt de voor de bestemming van de erfpachtrechten geldende vloeroppervlakte bepaald door de maximum bruto vloeroppervlakte van het bouwplan te verminderen met de bruto vloeroppervlakte van de gemeenschappelijke complexdelen. Het resterend vloeroppervlakte zal naar rato van grootte van de appartementsrechten over de te vestigen erfpachtrechten verdeeld en in de bestemmingsbepaling opgenomen worden.

Geachte >, Voorletter, Achternaam,

Onder verwijzing naar de met u op > datum gesloten optieovereenkomst en het in dat kader op > datum geaccordeerde definitieve ontwerp met betrekking tot kavel 07-11, gelegen in het project blok 7 Centrumeiland, bied ik u hierbij in eeuwigdurende erfpacht aan de te vormen appartementsrechten. Het gaat om de kavel, die op bijgevoegde tekening met nummer 2025-403 van 23 september 2025 met enkele lijnarcering is aangegeven. De kavel is kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 4345 en is groot ongeveer 250 m<sup>2</sup>. Omdat u de kavel met een appartementencomplex zal bebouwen, zal de gemeente eerst appartementsrechten vormen (splitten) en die vervolgens aan u in eeuwigdurende erfpacht uitgeven.

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

De gemeente biedt u het perceel (de appartementsrechten) in eeuwigdurende erfpacht aan tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. De canon kan bij vooruitbetaling eeuwigdurend worden voldaan tegen betaling van een afkoopsom. Belangrijk zijn de hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden .....	: Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemming .....	: 3, 4 of 5 meergezins koopwoningen van in totaal maximaal 660 m <sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo)
Canon.....	: € >,00
Afkoopsom .....	: € >,00
Erfpachtgrondwaarde .....	: € >,00 (exclusief BTW)

Geplande ingangsdatum >

Erfpachtrecht binnentuin: Bij de eerste uitgifte van een kavel in blok 7 behorende bij de gemeenschappelijke binnentuin. De akte is reeds gepasseerd op 20 december 2019.

Aandeel binnentuin: het aandeel is voorlopig vastgesteld op 5/94e\*. Zodra het woningaantal van alle kavels in Blok 7 bekend is, zal het aandeel nader worden vastgesteld op basis van een breukdeel, met: Als teller het aantal woningen dat op de kavel wordt gerealiseerd en als noemer het aantal woningen dat in totaal op de kavels 07-01 tot en met 07-13 zal worden gerealiseerd.

\*Tabel vaststelling aandelen mandelig erfpachtrecht binnentuin Blok 7 (voorbeeld van de verdeling, uitgaande van het maximaal aantal woningen dat per kavel kan worden gebouwd en/of indien reeds bekend):

kavel	Blok 7: type en kavelnummer(s)	woningen		aandeel in gemeenschap	
		per kavel	totaal	per kavel	totaal
7x	Individuele zelfbouw (nr. 2,3,4,5,10,12 en 13). Stand van zaken 2/10/18	1	7	1/94	7/94
3x	Samen in het klein (nr. 7, 8 en 11). Stand van zaken 2/10/18	4	12	4/94	12/94
2x	Collectief opdrachtgeverschap (nr. 6 en 9)	17 / 18 ntb	35	18 ntb / 94	35 / 94
07-01	Medeopdrachtgeverschap (nr. 1)	40 ntb	40	40 ntb / 94	40 / 94
	ntb = nader te bepalen (uitgegaan van het maximum)			0 / 94	0 / 94
Totaal			94		94 / 94

Indien in de toekomst meer woningen gerealiseerd worden in Blok 7, zullen de erfpachters van die toekomstige appartementsrechten (woningen) eveneens een aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnentuin moeten krijgen. De aandelen in het mandelige erfpachtrecht binnentuin en daarmee de akte van de gemeenschappelijke binnentuin zullen eveneens aangepast moeten worden. Op deze wijze zullen alle bewoners van Blok 7 gebruik kunnen maken van de toe- en afrit naar en van de eventuele parkeerplaatsen via de gemeenschappelijke binnentuin.

#### **Uitgifte in mandelig erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnentuin**

De uitgifte in erfpacht van uw kavel zal plaatsvinden onder de algemene en bijzondere bepalingen zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding. Het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnentuin wordt gevestigd bij notariële akte op het moment dat de uitgifte in erfpacht aan de eerste erfpachter van Blok 7 plaatsvindt. Het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnentuin komt toe aan alle erfpachters van de in Blok 7 te realiseren woningen tezamen. Iedere erfpachter krijgt een onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht, het aandeel wordt bepaald door het aantal woningen dat onderdeel uitmaakt van de erfpacht. Na uw acceptatie van deze erfpachtaanbieding is overeengekomen dat het op uw naam te vestigen erfpachtrecht voor de kavel en het onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnentuin slechts tezamen overdraagbaar zijn.

Hiervoor is een kader opgenomen met de uitgangspunten voor het vaststellen van de aandelen in het mandelige erfpachtrecht, waarbij het aantal onverdeelde aandelen wordt bepaald op basis van een breukdeel, met als teller het aantal woningen dat per kavel naar verwachting wordt gerealiseerd en als noemer het aantal woningen dat in totaal op de kavels 07-01 tot en met 07-13 naar

verwachting zal worden gerealiseerd. In Blok 7 worden voor zover tot nu toe bekend 94 woningen gerealiseerd en hieruit vloeit voort dat het voorlopig voor u vastgestelde breukdeel 5/94<sup>e</sup> is.

#### **Uitgifte in mandelig erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnentuin - fasering**

Aangezien de uitgifte van de erfpachtrechten met betrekking tot een kavel/appartementsrecht woning in Blok 7 gefaseerd plaats zal vinden, kan de uitgifte in mandelig erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnentuin niet in een keer aan alle erfpachters van een kavel/appartementsrecht woning plaatsvinden. Ten tijde van uitgifte aan de eerste erfpachter van Blok 7 vindt gelijktijdig de uitgifte van het mandelige erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnentuin plaats aan de eerste erfpachter van Blok 7 (voor diens onverdeeld aandeel/onverdeelde aandelen) en aan de gemeente (voor alle overige onverdeelde aandelen) tezamen. Bij iedere opvolgende uitgifte in erfpacht van een kavel/appartementsrecht woning, zal eveneens aan deze erfpachter door de gemeente een bijbehorend onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnentuin overgedragen worden. Hiervoor is medewerking nodig van alle gerechtigden tot een onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht van de binnentuin. Met ondertekening van bijgevoegde volmacht, behorende bij het acceptatieformulier van de aanbieding, verleent u deze medewerking vanaf het moment dat u gerechtigd bent tot een onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnentuin.

#### **Uitgifte in mandelig erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnentuin - wijziging aantal woningen in het project**

Zoals vermeld in deze erfpachtaanbieding kan het aantal woningen in het project nog variëren. Mocht bij de laatste uitgifte door de gemeente van een kavel/appartementsrecht in erfpacht komen vast te staan dat in totaal minder woningen op de kavels 07-01 tot en met 07-13 worden gerealiseerd dan waarvan in eerste instantie bij het vestigen van het mandelige erfpachtrecht is uitgegaan, zijnde 94 woningen, dan draagt de gemeente het overblijvende onverdeeld aandeel over aan de thans zittende erfpachters in verhouding tot het aandeel in het mandelige erfpachtrecht waar zij al recht op hebben.

Indien bij de laatste erfpachtuitgifte door de gemeente vast komt te staan dat er in totaal meer woningen op de kavels 07-01 tot en met 07-13 worden gerealiseerd dan waarvan in eerste instantie bij het vestigen van het mandelige erfpachtrecht is uitgegaan, zijnde 94 woningen, dan dient een herverdeling van de aandelen plaats te vinden en dienen alle erfpachters die reeds een onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht hebben naar rato een deel daarvan over te dragen aan de erfpachter(s) van de later toegevoegde woning(en).

Voor het in verhouding overdragen door de gemeente van overblijvende onverdeelde aandelen alsmede voor een herverdeling van de aandelen is de medewerking van alle erfpachters van het mandelige erfpachtrecht vereist. Met het ondertekenen van bijgevoegde voornoemde volmacht verleent u eveneens bij voorbaat deze medewerking zodat de gemeente uitvoering kan geven aan hetgeen zij met u is overeengekomen in de erfpachtovereenkomst.

De totale kosten die hieruit kunnen voortvloeien komen ten laste van de gemeente.

Omdat het voor de gemeente van belang is dat ook opvolgende erfpachters zullen meewerken aan de eventuele wijzigingen in de aandelen na de laatste erfpachtuitgifte door de gemeente is in

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

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

### **BERICHT VAN ACCEPTATIE**

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

Deze aanbieding wordt gedaan onder de voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: 'het bestuur') haar bestuurlijke goedkeuring daarvoor verleent. Dit betekent dat door uw onvoorwaardelijke acceptatie de overeenkomst tussen u en de gemeente tot stand komt, maar deze nog niet in werking treedt. Pas na een daartoe strekkend goedkeurend besluit van het bestuur treedt de overeenkomst tussen u en de gemeente in werking.

Zodra ik alle ondertekende berichten van acceptatie voor cluster 1 of 2 (kiezen afhankelijk van cluster) van u heb ontvangen en als u voldoet aan alle voorwaarden, zal ik het bestuur voorstellen het perceel (de appartementsrechten) aan u in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. Na toezending van de berichten van acceptatie voor het betreffende cluster kunnen geen kavels meer toegevoegd worden aan dit cluster.

### **VORMING APPARTEMENTSRECHTEN**

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen: NADER TE BEPALEN

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. WKO

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

## C. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen

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

### "Artikel 10. Bodemverontreiniging

1. *Het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte is begrepen in het in artikel 7 bedoelde risico.*
2. *Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op streefwaarden vastgelegd in de Circulaire bodemsanering 2006, (Staatsblad 2006, 83) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.*
3. *Koper heeft een aantal onderzoeken laten verrichten omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in het Verkochte. Hierbij is gebleken, dat er in het Verkochte verontreinigingen aanwezig zijn.*
4. *Koper kan Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging. Deze verplichting van Koper wordt hierbij met betrekking tot het Verkochte gevestigd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.*
5. *Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van de overdracht behalve de Partijen bekende verontreiniging ook andere, Partijen niet bekende verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is eveneens voor rekening van Koper.*

### Artikel 11. Visserij

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

### Artikel 12. Vervreemdingsverbod wateroppervlakte

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

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

2. *Koper verbindt zich de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel bij elke vervreemding in eigendom van het Verkochte of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in eigendom op te leggen, ten behoeve van Verkoper te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftieng miljoen euro (€ 25.000.000,00) ten behoeve van Verkoper.*
3. *De in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming moet worden aangevraagd bij de hoofd-ingenieur-directeur Rijkswaterstaat Midden-Nederland te Lelystad."*

#### D. Autoparkeren bij realisatie parkeerplaats in de bebouwing

De erfpachters dienen rekening te houden met het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de vestiging erfpacht. Op grond van het parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt.

Ten aanzien van de appartementsrechten die tot parkeerplaats zijn bestemd, is de gerechtigde tot het appartementsrecht verplicht bij vervreemding van het erfpachtrecht omvattend een appartementsrecht met de bestemming parkeerplaats, de hierna omschreven en in de splitsingsakte op te nemen genoemde aanbiedingsvolgorde in acht te nemen.

De rechthebbende(n) tot één of meer erfpachtrechten omvattende een (onder)appartementsrechten genummerd A-> tot en met A-> bestemd tot parkeerplaats, is bij een voorgenomen vervreemding (niet mede inhoudende vervreemding van één erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht(en) bestemd tot een woning in het appartementencomplex verplicht conform onderstaande te handelen:

##### Aanbiedingsplicht 1

**a)** Indien een rechthebbende van één of meer van de Appartementsrechten met de indices > tot en met >, hierna ook te noemen: de 'Aanbieder', zijn Appartementsrecht(en) met de indices > tot en met > wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (die) Appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende van één van de Appartementsrechten met de indices > tot en met >, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning in het Gebouw (zijnde het appartementencomplex gelegen aan kavel 07-11 Centrumeiland te Amsterdam), die in het voornoemde complex geen gerechtigdheid heeft tot een parkeerplaats, dan wel reeds gerechtigd is tot een parkeerplaats.

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

**c)** De Aanbieder biedt het (de) Appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur van de Vereniging. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs/voorwaarden/bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende van het (de) Appartementsrecht(en) met de indices 1 tot en met 3 als bedoeld onder a, op een door haar te bepalen wijze.

**d)** Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het Bestuur dient (dienen) de rechthebbende(n) van het (de) Appartementsrecht(en) met de indices > tot en met > als bedoeld onder a, die van zijn (hun) recht van voorkeur gebruik wil(len) maken, dit aan het Bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waaraan zijn (hun) recht van voorkeur is verval- len; de rechthebbende(n) van het (de) Appartementsrecht(en) met de indices > tot en met > die tijdig heeft (hebben) verklaard van zijn (hun) recht van voorkeur gebruik te willen maken wor- den hierna genoemd: "Eerste Gegadigde(n)".

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

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

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

#### **Aanbiedingsplicht 2**

**a)** Indien gehandeld is conform aanbiedingsplicht 1 en het betreffende erfpachtrecht omvat- tende een (onder)appartementrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden na het (laatste) aanbod als bedoeld in het hiervoor onder het hoofdje Aanbiedingsplicht 1 bepaalde onder f ver- plicht zijn (onder)appartementrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de (onder)appartementrechten in de betreffende apparte- mentencomplexen gerealiseerd in projectgebied IJburg Centrumeiland blok 7 omvattende een woning, die in een complex van het voornoemde blok 7 geen parkeerplaats in erfpacht heeft.

**b)** De Aanbieder biedt het (de) (onder)appartementrecht bestemd tot parkeren dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur van de Vereniging. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs/voorwaarden/bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mede- deling te doen aan de rechthebbende(n) van het (de) (onder)appartementrecht(en) als be- doeld onder a, op de wijze als hiervoor onder Aanbiedingsplicht 1 in lid c bedoeld.

**c)** Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het Bestuur dient (die- nen) de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementrechten in één van de betreffende ap- partementencomplexen gerealiseerd in projectgebied IJburg Centrumeiland blok 2 als bedoeld onder lid a, die van zijn (hun) recht van voorkeur gebruik wil(len) maken, dit aan het Bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waaraan zijn (hun) recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbenden tot de appartementrechten die tijdig heeft (hebben) verklaard van zijn (hun) recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd: "Tweede Gegadigde(n)".

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

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

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

### **Aanbiedingsplicht 3**

**a)** Indien gehandeld is conform Aanbiedingsplicht 1 en Aanbiedingsplicht 2 en het erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde dan wel Tweede Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden na het (laatste) aanbod als bedoeld in het hiervoor onder het hoofdjede Aanbiedingsplicht 2 bepaalde onder f verplicht zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd in projectgebied IJburg Centrumeiland blok 7 omvattende een woning, die in een complex van het voornoemde blok 7 al wel een parkeerplaats in erfpacht hebben.

**b)** De Aanbieder biedt zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur van de Vereniging, voor dezelfde koopprijs/voorwaarde/bepalingen als hij zijn (onder)appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in Aanbiedingsplicht 1 lid c. Het Bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd in project IJburg Centrumeiland blok 7 als bedoeld onder lid a, op de wijze als hiervoor onder Aanbiedingsplicht 1 in lid c bedoeld.

**c)** Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd in projectgebied IJburg Centrumeiland blok 7 als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik wil maken, dit aan het Bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbende(n) die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken, worden hierna genoemd: "Derde Gegadigde(n)".

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

**e)** Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid c gestelde termijn dan wel de in lid d

bedoelde loting deelt het Bestuur aan de Aanbieder en de Derde Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Derde Gegadigde (de Derde Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht om het aanbod in te trekken.

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

#### **Aanbiedingsplicht 4**

a) Indien gehandeld is conform Aanbiedingsplicht 1, Aanbiedingsplicht 2 en Aanbiedingsplicht 3 en het erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde dan wel Tweede Gegadigde dan wel Derde Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van vier (4) maanden na het (laatste) aanbod als bedoeld in Aanbiedingsplicht 3 leden e en f (dan wel vanaf zes (6) maanden nadat de bouw van het complex is voltooid) vrij zijn (onder)appartementsrecht(en) aan een derde te vervreemden voor dezelfde bepalingen als hij zijn (onder)appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in Aanbiedingsplicht 1 lid c. Een afwijking van 5 % ten opzichte van de koopprijs vermeld in de brief als bedoeld in Aanbiedingsplicht 1, Aanbiedingsplicht 2 en Aanbiedingsplicht 3 is toegestaan.

b) Indien de Aanbieder gedurende de in lid a bedoelde periode van vier (4) maanden zijn (onder)appartementsrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden/ bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn (onder)appartementsrecht(en) na de periode van vier (4) maanden na het (laatste) aanbod als bedoeld in Aanbiedingsplicht 3 leden e en f wenst te vervreemden, dan dient hij zijn (onder)appartementsrecht(en) wederom conform het bepaalde in Aanbiedingsplicht 1, Aanbiedingsplicht 2 en Aanbiedingsplicht 3 aan de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten omvattende een woning gelegen in het Gebouw of in een appartementencomplex van projectgebied IJburg Centrumeiland blok 7 aan te bieden.

#### **Uitsluitingen**

Aanbiedingsplicht 1, Aanbiedingsplicht 2, Aanbiedingsplicht 3 en Aanbiedingsplicht 4 gelden niet:

- a) ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
- b) ingeval van vervreemding van een parkeerplaats die mede inhoudt de vervreemding van één van de (onder)appartementsrecht(en) omvattende een woning gelegen in een complex gerealiseerd in projectgebied IJburg Centrumeiland blok 7 aan een en dezelfde (rechts)persoon.

#### **Boete**

Indien een rechthebbende tot een Appartementsrecht met de indices > tot en met > omvattende een parkeerplaats overgaat tot vervreemding zonder de bepalingen van Aanbiedingsplicht 1 tot en met Aanbiedingsplicht 4 na te leven, verbeurt deze rechthebbende een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig duizend euro (EUR 50.000,00) ten behoeve van de Vereniging. Deze boete zal jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (2015=100).

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

Bovenstaande bepalingen worden letterlijk opgenomen in de akte van uitgifte in erfpacht.

Voor de splitsing in appartementsrechten is het nodig dat het terrein kadastraal is ingemeten en dat het Kadaster daarop een kadastraal nummer en een complexnummer afgeeft. Houd hier in uw planning rekening mee. Op de website van het Kadaster ziet u welke stappen u moet nemen: [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl). U kunt ook uw notaris vragen hiervoor zorg te dragen.

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

## **ERFPACHTVOORWAARDEN**

### **Algemene Bepalingen**

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

De Algemene Bepalingen 2016 en het Uitgiftebeleid zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van 22 juni 2016. De Algemene Bepalingen 2016 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2016 en overige informatie downloaden via onze website: [www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/](http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/).

Op grond van de Algemene Bepalingen 2016 en het Uitgiftebeleid geeft de gemeente het perceel in eeuwigdurende erfpacht uit tegen een canon. Deze canon geldt voor de eeuwigdurende looptijd van een erfpachtrecht behoudens ① een jaarlijkse aanpassing aan de inflatie en ② eventuele herzieningen bij op uw verzoek doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen zoals bestemmingswijzigingen.

De erfpachter kan de canon voor de eeuwigdurende looptijd van het recht bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). Voor zover sprake is van andere bestemmingen dan een woonbestemming kan afkoop verplicht zijn. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

De bijzondere bepalingen zullen in de definitieve erfpachtaanbieding uitgewerkt zijn op basis van het bouwprogramma. Van de onderstaande bijzondere bepalingen zullen alleen die worden opgenomen/aangepast worden die van toepassing zijn.

### **Bijzondere bepalingen**

#### **I. Ten behoeve van de erfpachtrechten bestemd tot meergezinskoopwoning in de vrije sector c.a.**

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

1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, moet worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
  - A. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de 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 vastgelegd in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek (de zogenaamde nulmeting);
  - B. deze zaak behoudens de in de splitsingsakte genoemde lasten en de reeds vermelde erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen 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;
  - C. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartements-eigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
  - D. voor eventuele wijzigingen van de splitsingsakte of opheffing van de splitsing is voorafgaande schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders nodig.
- 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 maximaal 660 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo);
  - B. > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats met een aanbiedingsregeling in de splitsingsakte;
- 2b. de onbebouwde terreingedeelten als onderdeel van een appartementsrecht behorende tot één van de onder 2a. bedoelde erfpachtrechten zijn bestemd tot tuin;
- 2c. de erfpachter is gerechtigd een gedeelte van de onder 2b. bedoelde, tot tuin bestemde terreingedeelten als parkeerplaats voor een auto in te richten tot maximaal 3 parkeerplaatsen; fiets- en scooterparkeren dient op eigen terrein te worden opgelost.
- 2d. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming te gebruiken.
- 3a. in aanvulling op artikel 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016 is het de erfpachter, zijnde de medeopdrachtgever/natuurlijk persoon niet toegestaan om binnen 5 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht:
  - A. het erfpachtrecht in juridische of economische zin geheel of gedeeltelijk in eigendom over te dragen;

- B. het erfpachtrecht te bezwaren met een beperkt zakelijk recht (met uitzondering van de vestiging van een recht van hypotheek) waardoor het (recht op) gebruik van de woning op een derde over gaat;
- hierbij geldt dat de erfpachter (met zijn eventuele partner en gezinsleden) als bewoner op het betreffende adres dient/dienen te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister;
- 3b. het bepaalde in lid a is niet van toepassing in geval van:
- A. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;
- B. schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders als hierna bedoeld in lid d;
- 3c. burgemeester en wethouders kunnen, als de omstandigheden hiertoe naar hun oordeel aanleiding geven, schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid a ;
- aan deze ontheffing kunnen burgemeester en wethouders een tijdsbepaling en/of voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon;
- deze ontheffing wordt in ieder geval verleend zonder dat de gemeente daaraan herziening van de canon verbindt in geval van:
- A. overlijden van de erfpachter dan wel diens partner;
- B. ontbinding van het huwelijk van de erfpachter door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de erfpachter;
- C. verandering van de werkring van de erfpachter of diens eventuele partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; waarbij in ieder geval sprake is van een toename van de reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan 50 km of een reistijd per openbaar vervoer van meer dan één uur en de laatste werkring voorafgaande aan de vestiging van het erfpachtrecht was niet reeds meer dan 50 km of een reistijd per openbaar vervoer van meer dan één uur verder dan de zelfbouwkavel;
- mits de erfpachter daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;
- 3d. de gemeente kan aan de erfpachter een boete opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit deze bijzondere bepaling; artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016 is hierop van overeenkomstige toepassing;
- betaling van de boete ontheft de erfpachter niet van de verplichting tot nakoming van de verplichtingen in deze bepaling;
- 4a. het is niet toegestaan de onder 2a. onder A. genoemde koopwoningen te verhuren. Een uitzondering op het verhuurverbod is slechts mogelijk indien vooraf toestemming is verkregen van de gemeente. De toestemming kan worden verleend uitsluitend in de volgende gevallen:
- verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;
  - 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;
  - verhuur van de woning voor een totale huurprijs die niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt, waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting een parkeerplaats af te nemen; deze maximale huurprijs bedraagt bij de vestiging van het erfpachtrecht € 1.316,04 (prijspeil 1 januari 2025) per maand en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar; hierop kan een uitzondering gemaakt worden als op het moment waarop de toestemming gevraagd wordt, het

vigerend beleid voor middeldure huurwoningen in Amsterdam gunstiger is voor de erfpachter;

- gevallen waarin het verbod tot verhuur – mede gezien het doel en strekking daarvan – tot naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare gevolgen zou leiden.

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

- 4b het aanvragen van de toestemming geschiedt bij de gemeente. De erfpachter dient bij het verzoek om toestemming de bewijsmiddelen te overleggen die de gemeente redelijkerwijs nodig acht voor een goede beoordeling van de aanvraag. De toestemming zal worden ingetrokken indien wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden van de verleende toestemming. Onderhuur is in geen enkel geval toegestaan;

- 5a de ontwikkelaar en medeopdrachtgevers zijn verplicht om de bouw van het appartementencomplex tezamen met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te voltooien binnen 2,5 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht;

- 5b de gemeente behoudt zich het recht voor om, als de ontwikkelaar en medeopdrachtgevers de bebouwing van het perceel niet uiterlijk binnen de in lid a vermelde termijn voltooien, een boete op te leggen van € 5.000,00 voor elke kalendermaand dat het verzuim duurt, met een maximum van € 60.000,00;

daarbij geldt, dat:

- 1° de boete wordt opgelegd aan de ontwikkelaar;
- 2° de kosten van het innen van de boete voor rekening van de ontwikkelaar zijn; en
- 3° betaling van de boete de ontwikkelaar en medeopdrachtgevers niet ontheft van de verplichting tot nakoming van de in deze bepaling opgenomen bouwplicht;

- 5c tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er tezamen met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex en het overige werkterrein van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;

6. 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;
7. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan dat in de splitsingsakte en tekeningen is vastgelegd en waarvoor door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;
8. aan het erfpachtrecht op het appartementsrecht dat bestemd is tot woning is onverbrekelijk verbonden een aandeel in het mandelige erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnentuin. Het erfpachtrecht met betrekking tot het appartementsrecht is slechts overdraagbaar tezamen met de overdracht van het aandeel in het mandelige erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnentuin;

9. indien het appartementencomplex wordt aangesloten op het WKO-systeem dat op Centrum-eiland wordt aangelegd is de erfpachter met betrekking tot het WKO-systeem slechts gerechtigd tot de in zijn privégedeelte aanwezige binneninstallatie (voor zover aanwezig), welke binneninstallatie bestaat uit het samenstel van leidingen en apparatuur zich bevindende na het leveringspunt welke zorgdraagt voor afgifte van warmte, koude en warmtapwater aan de binneninstallatie.

De gemeente Amsterdam heeft Eteck geselecteerd voor de aanleg van een WKO-systeem op Centrum-eiland dat voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrum-eiland. De gemeente is gerechtigd voorafgaand aan het passeren van de splitsingsakte/ vestiging van het erfpachtrecht de (bijzondere) bepalingen met betrekking tot het WKO-systeem aan te passen indien dit nodig blijkt te zijn. Op aanwijzing van de gemeente dient de erfpachter – ook na vestiging van het erfpachtrecht - hieraan medewerking te verlenen. Ook indien op het Centrum-eiland of een deel daarvan geen WKO-systeem wordt gerealiseerd zal de gemeente eenzijdig gerechtigd zijn de (bijzondere) bepalingen aan te passen zonder dat u enig recht kan doen gelden.

## **II. Ten behoeve van het mandelige erfpachtrecht van het perceel bestemd tot gemeenschappelijke binnentuin van de kavels 07-01 t/m 07-13**

1. de erfpachter aanvaardt het perceel, op tekening nummer 2018-117 van 25 juni 2018 met schuine lijnarcering aangegeven, in de staat waarin het zich bevindt; daarbij geldt, dat:
  - A. het perceel bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2. genoemde bestemmingen;
  - B. ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 zal de milieu-hygiënische gesteldheid van het perceel ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de akte van vestiging te hechten bodemonderzoek worden vastgelegd (de zogenaamde nulmeting);
  - C. de erfpachters dienen te gedogen dat de op tekening nummer 2018-117 van 25 juni 2018 met stippelarcering aangegeven terreindelen overbouwd zullen worden; de erfpachters zijn gehouden hiervoor een erfdienstbaarheid te vestigen;
  - D. de erfpachters dienen te gedogen dat de op tekening nummer 2018-117 van 25 juni 2018 met stippelarcering aangegeven terreindelen worden voorzien van een (beweegbare) afsluiting en lichtpunten; de erfpachters zijn gehouden hiervoor een erfdienstbaarheid te vestigen;

De gemeente stemt als grondeigenaresse in met de vestiging van vorenbedoelde erfdienstbaarheden in de zin van artikel 5:84 lid 3 BW;

- 2a. het perceel dient tot gemeenschappelijk nut van alle erfpachters van een aangrenzende kavel (blijkende uit tekening met nummer 2018-117 van 25 juni 2018); en het perceel is bestemd tot één gemeenschappelijke binnentuin van 972 m<sup>2</sup>, daaronder is begrepen een functionele weg/ontsluiting van de aangrenzende privétuinen/parkeerplaatsen behorende bij de kavels die grenzen aan de gemeenschappelijke binnentuin; het is de erfpachter niet toegestaan de gemeenschappelijke binnentuin geheel of gedeeltelijk in te richten tot parkeervoorziening;
- 2b. erfpachters (deelgenoten) zijn verplicht de gemeenschappelijke binnentuin overeenkomstig de onder lid a. genoemde bestemmingen te gebruiken;

- 2c. de erfpachters (deelgenoten) zijn gezamenlijk voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke binnentuin binnen de privaatrechtelijke kaders van de erfpachtovereenkomst.
- 2d. de erfpachters van de aangrenzende kavels zijn alsdan gezamenlijk verplicht deelgenoot in de mandelige erfpacht, de aandelen tot de mandelige erfpacht worden bepaald door het aantal woningen dat tot het erfpachtrecht behoort;
3. het aandeel in het mandelige erfpachtrecht is slechts overdraagbaar tezamen met het erfpachtrecht op het appartementsrecht dat is bestemd ten behoeve van de zelfbouwkavel/woning ten behoeve waarvan het mandelige erfpachtrecht mede is gevestigd;
- 4a. indien de op het gemeenschappelijk erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene en/of bijzondere erfpachtvoorwaarden niet worden nageleefd, kunnen Burgemeester en Wethouders een boete opleggen van ten hoogste € 100.000,00 te betalen binnen 30 dagen na een daartoe strekkende aanmaning door Burgemeester en Wethouders;
- 4b. de op te leggen boete vermeld in voorgaande bijzondere bepaling zal jaarlijks geïndexeerd worden conform de indexering voor erfpachtcanon, zoals vermeld in artikel 7 lid 4 tot en met 8 van de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016;

#### **Toelichting op enkele bijzondere bepalingen:**

Sommige van de hiervoor opgenomen bijzondere bepalingen vereisen enige uitleg:

##### **Ten behoeve van het appartementencomplex**

###### **1.A. Geschiktheid en vastlegging bodemgesteldheid**

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

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

###### **2a. Bestemming: maximaal vloeroppervlak**

In deze erfpachtaanbieding is de bestemming voor alle appartementsrechten tezamen vastgelegd in een maximaal bruto vloeroppervlak volgens NEN 2580<sup>1)</sup>. Voor zover de vloeroppervlakte van het appartementencomplex tezamen kleiner is dan dit maximum, zal het resterend

---

1) Dit bruto vloeroppervlak is lager dan het in de kavelregels opgenomen maximum. De in de kavelregels opgenomen maximum bruto vloeroppervlakte geldt voor het gehele bouwplan. De voor de bestemming

vloeroppervlakte naar rato van grootte van de appartementsrechten over de te vestigen erfpachtrechten verdeeld en in de erfpachtakten opgenomen worden. Dit houdt in dat elke erfpachter te allen tijde gerechtigd is zijn erfpachtrecht tot dat vloeroppervlak te vergroten, zonder dat de gemeente daaraan een herziening van de canon zal verbinden.

In het besluit tot uitgifte zal deze bepaling per te vestigen erfpachtrecht worden uitgewerkt onder opname van het bruto vloeroppervlakte. Het door u ontwikkelde bouwplan waarop de omgevingsvergunning wordt verkregen en uw opgave van de woninggrootte gelden hiervoor als basis.

Als u binnen de geldende kavelregels meer dan het maximum vloeroppervlak bouwt, dan zullen de erfpachtgrondwaarde en daarvan afgeleide canon en afkoopsom worden aangepast. Zie hiervoor onder de paragraaf Financiële gegevens onderdeel D (grondslagen erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom).

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

#### Bestemming: woning en bedrijf aan huis

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

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

#### 2b. Oplossen parkeren op eigen perceel

De gemeente zal op grond van het bestuurlijk vastgestelde parkeerbeleid geen parkeervergunning (voor parkeren op straat) verstrekken. U moet daarom het parkeren binnen het appartementencomplex (maaiveld of in de bebouwing) oplossen.

#### 3. Verbod op overdracht en bezwaring (zelfbewoningsplicht)

In bijzondere bepaling 3a is vermeld dat het de erfpachter niet is toegestaan om het erfpachtrecht binnen 5 jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht in juridische of economische zin geheel of gedeeltelijk in eigendom over te dragen, alsmede het erfpachtrecht te bezwaren met een beperkt zakelijk recht, waardoor het (recht op) gebruik van de woning op een derde over gaat.

Dit is om speculatie met (zelfbouw)woningen te voorkomen. Daarom mogen de woningen uitsluitend worden ontwikkeld voor zelfbewoning door de erfpachter. In de erfpachtaanbieding wordt daarom een zelfbewoningsplicht opgenomen. Deze verplichting tot zelfbewoning geldt gedurende 5 jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht. In deze periode mag de erfpachter de woning dus niet verkopen of leveren. De woning mag uitsluitend door de erfpach-

---

van de erfpachtrechten geldende maximum vloeroppervlakte wordt bepaald door de maximum bruto vloeroppervlakte van het bouwplan te verminderen met de bruto vloeroppervlakte van de gemeenschappelijke complexdelen.

ter (met eventuele partner en gezinsleden) worden bewoond en hierbij geldt dat de erfpachter (met zijn eventuele partner en gezinsleden) als bewoner op het betreffende adres dient/dienen te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister.

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

Met het oog op het gemeentelijk doel van zelfbouw voor zelfbewoning is deze leveringsbeperking in bijzondere bepaling 3 verzwaaard.

Een ontheffing van het in bijzondere bepaling 3 opgenomen beding is onder voorwaarden mogelijk. Deze ontheffing is geregeld in de leden 3b. en 3c. van de bijzondere bepalingen. In de onderdelen A, B en C van 3c. zijn de criteria opgenomen, waaronder ontheffing mogelijk is zonder dat daaraan een herziening van de canon verbonden zal zijn.

Als er andere omstandigheden zijn, die naar het oordeel van de erfpachter verhuizing noodzakelijk maken, dan kan hij die onderbouwd uiteenzetten bij zijn aanvraag om ontheffing. De gemeente zal deze in haar beoordeling van de aanvraag meewegen.

Op basis van gemeentelijke beleid kan de gemeente ontheffing verlenen in bepaalde gevallen op het verhuurverbod.

#### 4. Verhuurverbod

Voor koopwoningen die door middel van nieuwbouw worden gerealiseerd geldt een verhuurverbod (Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld bij hun besluit van 2 juni 2020, gepubliceerd in het Gemeentebld 2020 met nummer 171535 van 7 juni 2020). Aanleiding voor de invoering van het verhuurverbod is onder meer dat koopwoningen steeds vaker worden gekocht om te verhuren. Hierdoor zijn er voor gewone huizenkopers minder woningen beschikbaar.

Vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht geldt een verhuurverbod. Dit verhuurverbod geldt voor onbepaalde tijd. Gedurende het verhuurverbod is het niet toegestaan om de zelfbouwwooning te verhuren. Een uitzondering op het verhuurverbod is alleen mogelijk indien er vooraf toestemming is gegeven door de gemeente en een van de ontheffingsgronden als bedoeld in bijzondere bepaling 4a van toepassing is.

#### 5. Bebouwing perceel en voltooiing bebouwing

Op grond van bijzondere bepaling 5 lid a is elke erfpachter tezamen met de andere erfpachters van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten verplicht het appartementencomplex te bouwen en de bouw vóór de in dat lid bepaalde datum te voltooien. Als het appartementencomplex onverhoopt niet tijdig is voltooid, dan kan de gemeente elke erfpachter een boete opleggen. Deze boete bedraagt € 5.000,00 voor elke kalendermaand dat het verzuim voortduurt, met een maximum van € 60.000,00.

Met deze boeteclausule beoogt de gemeente zoveel mogelijk te bevorderen dat de realisering van het appartementencomplex op een vast moment klaar is, zodat de overlast voor de bewoners in de wijk tot die bouwperiode beperkt blijft.

#### 6. Overbouwingen openbaar areaal

Het komt regelmatig voor dat onderdelen van een appartementencomplex over de erfgrans uitsteken boven de aangrenzende straat. Denk daarbij aan dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, Franse balkons en dergelijke. Bijzondere bepaling 7 gaat over dit soort overbouwingen. Op grond van deze bepaling mag de erfpachter dit soort kleine overbouwingen in zijn bouwplan opnemen, die uitsteken boven het openbaar areaal (wegen, groenstroken e.d.) grenzend aan zijn perceel.

Grotere overbouwingen vallen hier niet onder. Als dergelijke overbouwingen binnen de stedenbouwkundige kaders en de kavelregels zijn toegestaan, dan moet de erfpachtovereenkomst daaraan worden aangepast. Het is van belang dat u daarover tijdig zekerheid heeft. Voor de goede orde wijs ik u er op, dat het verkrijgen van een omgevingsvergunning u geen recht op aanpassing van de erfpachtovereenkomst geeft.

Als u van plan bent een overbouwing op te nemen waarvoor de erfpachtovereenkomst (met de daarop te baseren splitsingsakte) moet worden aangepast, dan kunt u daarover het beste zo snel mogelijk uw contactpersoon bij de gemeente benaderen. Als over aanpassing niet schriftelijk overeenstemming wordt bereikt, dan blijft de op basis van deze aanbieding gesloten erfpachtovereenkomst ongewijzigd van kracht en moet u uw bouwplan aanpassen.

#### **Ten behoeve van de gemeenschappelijke binnentuin van de kavels 07-01 t/m 07-13**

##### Gemeenschap in splitsing / erfdienstbaarheden terzake van overbouwing gemeenschappelijke binnentuin:

De gemeenschappelijke binnentuin omvat twee overbouwingen, één van kavel 07-01 en één van kavel 07-06, beide op tekening 2018-117 van 25 juni 2018 met schuine lijnarcering en stippelarcering aangegeven. Ten behoeve van deze overbouwingen dienen in blok 7 gevestigd te worden:

- ten behoeve van het op tekening 2018-117 met schuine lijnarcering aangegeven perceel als heersend erf en ten laste van de met stippelarcering aangegeven percelen als dienende erven de erfdienstbaarheid van recht van overbouwing;
- ten behoeve van het op tekening 2018-117 met stippelarcering aangegeven perceel als heersend erf en ten laste van het met schuine lijnarcering aangegeven perceel als dienend erf wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het aanbrenge, hebben en houden van lichtpunten en een (beweegbare) afsluiting naar de openbare weg aan de bebouwing op het dienende erf.
- Ten behoeve van de gemeenschappelijke binnentuin wordt door de erfpachters van de kavels 07-01 en 07-06 (aan hun bebouwing) een (beweegbare) afsluiting aangelegd waarmee het terrein wordt afgesloten, ter plaatse van de onderdoorgang, gelegen op het gemeenschappelijke terrein (de binnentuin). De kosten van de aanleg zijn uitsluitend voor hun rekening. De kosten voor het beheer en onderhoud komen ten laste van alle erfpachters van blok 7.

#### **VERPLICHTINGEN RECHTSPERSOON ONTWIKKELAAR**

In de Algemene Bepalingen 2016 staat dat de eerste erfpachter zonder de voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders zijn erfpachtrecht niet geheel of gedeeltelijk mag overdragen vóórdat hij de woning voltooid en in gebruik heeft genomen. U kunt dit terug vinden in artikel 5 in samenhang met artikel 4 en de in bijzondere bepaling 3 opgenomen uitwerking.

Hetzelfde geldt voor het recht op levering van de erfpachtrechten, dat ontstaat door acceptatie van deze erfpachtaanbieding.

Op dit verbod tot overdracht van (het recht op levering van elk van) de te vestigen erfpachtrechten, wordt voor de ontwikkelaar de volgende uitzondering gemaakt. De ontwikkelaar dient (het recht op levering van) de erfpachtrechten over te dragen aan de medeopdrachtgevers op wier naam de erfpachtrechten zullen worden gesteld. Het verbod tot overdracht geldt daarna voor elke medeopdrachtgever.

De ontwikkelaar moet hiervoor in de koopovereenkomsten, waarin (het recht op levering van) de erfpachtrechten worden verkocht, die met de medeopdrachtgevers worden gesloten het volgende opnemen: "Zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, is het niet toegestaan (het recht op levering van) de erfpachtrechten over te dragen op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete volgens artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016."

Voorts dient in voornoemde koopovereenkomst opgenomen te worden dat alle nog van toepassing zijnde bepalingen uit de onderhavige aanbieding inclusief bijlagen naast de ontwikkelaar ook onverkort gelden voor de betreffende medeopdrachtgevers.

De ontwikkelaar moet er voor zorgen dat de uit de algemene en de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de medeopdrachtgevers van toepassing zullen zijn.

### **AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX**

U dient het terrein, dat u tezamen met de opdrachtgever(s) voor de overige appartementsrechten zal bebouwen te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in 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 milieuhygiënisch bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de door de gemeente vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders van onderhavige uitgifte in erfpacht. De voorgeschreven ontgravingsdiepte is vastgesteld op -1 meter N.A.P.. Indien deze peilmaat, binnen de stedenbouwkundige richtlijnen, wordt overschreden dan is dat altijd voor rekening en risico van de erfpachter.

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

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 Centru-meiland, dat als bijlage is toegevoegd en onderdeel uitmaakt van deze aanbieding.

Het terrein van de gemeenschappelijke binnentuin is beschikbaar op het moment dat de eerste woning in het bouwblok wordt opgeleverd. Dit terrein zal conform artikel II.1.A. van de bijzondere bepalingen geschikt zijn voor de bestemming. De binnentuin zal bij de eerste bewoning in dit bouwblok van een basisinrichting zijn voorzien. U dient het terrein waarop de gemeenschappelijke binnentuin wordt aangelegd, te aanvaarden in de staat waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt.

### **VASTSTELLING INGANGSDATUM / VESTIGING ERFPACHTRECHT**

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

Op > (uiterlijke datum xx maanden na de ingangsdatum optieovereenkomst) stelt de gemeente vast of u beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor een bouwplan dat past binnen de kavelregels. Tevens stelt de gemeente aan de hand van uw opgave vast of voor 70% van alle te vestigen erfpachtrechten een medeopdrachtgever is gecontracteerd op wiens naam het erfpachtrecht zal worden gevestigd. Daarbij zal de gemeente ook ter bestuurlijke goedkeuring voorleggen de door u aangeleverde en door ons goedgekeurde concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens en de per te vestigen erfpachtrecht geldende bestemmingsbepaling, erfpachtgrondwaarde, canon en eventuele afkoopsom.

- **Ingangsdatum erfpachtrechten**

Als uitgangspunt voor de administratieve ingangsdatum van de erfpachtrechten wordt de verwachte datum van bestuurlijke goedkeuring plus 2 weken genomen.

De administratieve ingangsdatum van de erfpachtrechten wordt vastgesteld op de 1<sup>e</sup> van de daarop volgende maand.

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

Kavel in cluster 1

	datum optieovereenkomst	datum toets omgevingsvergunning	datum aanbidding	datum uiterste acceptatie	uitgiftebesluit	Ingangsdatum erfpachtrecht afronden	
Voorbeeld termijn		16 maanden	17 maanden	18 maanden	2 weken		
datum							

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

Vanaf de (administratieve) ingangsdatum van de erfpachtrechten bent u verplicht de gemeente voor elk van de te vestigen erfpachtrechten de canon of afkoopsom en de BTW over de erfpachtgrondwaarde te betalen. In paragraaf "Financiële gegevens" geef ik u onder E. "Betalen erfpacht" een precieze specificatie van de te betalen bedragen. U dient deze bedragen uiterlijk bij aktepassering te voldoen. Betaalt u later dan de administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht, dan bent u over deze bedragen wettelijke rente verschuldigd. Let u er

daarom op dat u, in overleg met de notaris, de aktepassering zo kort mogelijk rond de administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht laat plaatsvinden.

- Notariële vestiging erfpachtrechten

Nadat de administratieve ingangsdatum bekend is, kunnen de erfpachtakten worden gepasseerd waarbij de erfpachtrechten worden gevestigd. De notaris zal deze erfpachtrechten voor de minimaal 70% medeopdrachtgevers rechtstreeks op naam van de medeopdrachtgevers vestigen. De overige maximaal 30% erfpachtrechten worden op naam van de ontwikkelaar gevestigd. Als alle erfpachtrechten zijn gevestigd, levert de gemeente het te bebouwen terrein bouwrijp op aan de erfpachters en kunnen zij met de bouw beginnen.

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

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

- Vervroegde juridische levering;

Voor de notariële vestiging (juridische levering) van de erfpachtrechten mag u het terrein niet in gebruik nemen of beginnen met bouwen. U kunt de gemeente verzoeken om mee te werken aan een eerdere juridische levering als u op een eerder moment dan >datum invullen: 19 maanden na de ingangsdatum van de optieovereenkomst:

- A. beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan dat voldoet aan de kavelregels Indien van toepassing: dan wel dat over de afwijking van de kavelregels schriftelijk overeenstemming is bereikt en
- B. voor 70% van alle te vestigen erfpachtrechten een medeopdrachtgever is gecontracteerd op wiens naam het erfpachtrecht zal worden gevestigd.

Aan dat verzoek kan de gemeente alleen voldoen als het terrein bouwrijp is en als er overeenstemming bestaat over een eerdere ingangsdatum en juridische levering van de erfpachtrechten. De administratieve ingangsdatum wordt vastgesteld op de 1e van de maand, volgend op de in onderling overleg te bepalen datum van vestiging van de erfpachtrechten.

- Geldend omgevingsplan

- Het Bestemmingsplan Centrumeiland tranche 2, waar blok 7 in ligt, is op 9 juli 2019 vastgesteld. Het plan is ruim zes weken later onherroepelijk geworden en daarmee in werking getreden.

## **FINANCIËLE GEGEVENS**

### **A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom**

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

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

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

### **B. Keuzevrijheid betalingswijze erfpacht bij koopwoningen en projectontwikkelaarsregeling**

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

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

De medeopdrachtgever wordt geadviseerd zijn keuze zorgvuldig te maken:

- Als een medeopdrachtgever kiest voor het vooruit betalen van de canon (afkoop), dan is het na het passeren van de notariële akte tot uitgifte in erfpacht niet meer mogelijk om alsnog voor canonbetaling te kiezen.
- Als een medeopdrachtgever op een later moment kiest voor afkoop van de canon, dan berekent de gemeente een nieuwe afkoopsom. De basis daarvoor is de dan geldende, voor inflatie gecorrigeerde canon en het dan geldende canonpercentage. Deze afkoopsom zal echter nooit lager zijn dan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte.

### **Projectontwikkelaarsregeling**

Omdat regelmatig gebeurt dat bij het vestigen van de erfpachtrechten niet alle medeopdrachtgevers bekend zijn en dan die rechten op naam van de ontwikkelaar gevestigd worden, is voor deze gevallen de projectontwikkelaarsregeling van toepassing, zoals bedoeld in artikel 3 van het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016. Dit houdt in dat u op de ingangsdatum van het erfpachtrecht de canon over de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling bent verschuldigd. De medeopdrachtgevers die later bekend worden, hebben na de ingangsdatum van het erfpacht de mogelijkheid een keuze te maken voor afkoop van de canon onder deze 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 > tot en met 31 december > ,
- welke periode niet wordt verlengd.

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

### **C. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon en Afkoopsom**

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

Als u een groter vloeroppervlakte dan deze maximum vloeroppervlakte wilt realiseren en de gewenste vergroting:

- past binnen de publiekrechtelijke regelgeving (met name bestemmingsplan en bouwbesluit) èn
- binnen de kavelregels is toegestaan èn
- over de wijziging van de erfpachtovereenkomst schriftelijk overeenstemming wordt bereikt,

dan worden de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom aan uw bouwplannen aangepast. De bedragen worden overigens nooit naar beneden bijgesteld.

In het geval de erfpachtrechten al zijn gevestigd, zal de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. U betaalt de kosten van deze akte. De bedragen worden overigens nooit naar beneden bijgesteld.

### **Geldigheid**

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

niet als het niet passeren van de akte toe te rekenen is aan de gemeente in haar privaatrechtelijke rol.

#### D. Betalingen erfpachtrechten

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

##### 1. Canon / afkoopsom

###### a. Koopwoningen c.a.

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

Ik geef u hieronder de uitwerking:

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

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

###### b. voor de koopwoningen c.a. onder de 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 het erfpachtrecht de canon over de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd.

##### 2. BTW

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

##### 3. Aanvullende canon / afkoopsom

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

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

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

#### 5. Rente

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

### E. Vervolgbetalingen door de medeopdrachtgever

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

#### 1. canon:

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

- a. betaling ineens vóór de op de canonfactuur opgenomen vervaldatum of
- b. betaling in termijnen als de erfpachter aan de gemeente een incassomachtiging heeft verstrekt. De incasso vindt dan plaats op de vervaldatum, die op de canonfactuur zijn aangegeven.

#### 2. afkoop

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

### F. Verplichtingen rechtspersoon/Ontwikkelaar

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

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

- het maximum vloeroppervlak (m<sup>2</sup> go/bvo) per woning
- het bruto vloeroppervlak (m<sup>2</sup> bvo) van de overige bestemming(en)
- erfpachtgrondwaarde, canon en eventuele afkoopsom van het erfpachtrecht

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

## **ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN**

### Kosten

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

## **BOUWPLAATSProtocol / BOUW- EN WERKTERREINTEKENING**

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

## **INTEGRITEITSCLAUSULE**

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

- 1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
  - a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid 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 zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
  - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
  - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
  - over erfpachter zeggenschap hebben;
  - aan erfpachter vermogen verschaffen;
  - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
  - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;

- 4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
- 5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
- 7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
- 8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.
- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
  - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
  - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
  - Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
  - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging 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)**

U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering van een erfpachtrecht, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding over te dragen aan een eindgebruiker. De eindgebruiker aan wie u een erfpachtrecht overdraagt, moet met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst hebben gesloten voor een gemeentelijk zelfbouwkavel voor Individuele Zelfbouw of Samen in het Klein waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming in de periode vanaf 8 juni 2013 openstelde dan wel niet eerder een erfpachtrecht of een appartementsrecht op een gemeentelijke zelfbouwkavel voor bouwgroepen in die periode op zijn/haar naam zijn gevestigd.

In de daartoe te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst met de eindgebruiker dient u op te nemen dat het, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het recht op levering te verkopen op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 18 Algemene Bepalingen 2016. Dit verbod op verkoop door de eindgebruikers betreft:

- A. het recht op vestiging van een erfpachtrecht dat voortvloeit uit de tussen u en de gemeente gesloten erfpachtovereenkomst (ABC-levering) en/of

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 voor ten minste 25% van het door u te realiseren woningaantal een kopie van de koop-/aannemingsovereenkomst ter kennisname te zenden ter attentie van de contactpersoon die in het briefhoofd is genoemd. Voor de overige 75% dient u mij voorafgaande aan de overdracht van het erfpachtrecht een kopie van de koop-/aannemingsovereenkomst ter controle te zenden ter attentie van de contactpersoon die in het briefhoofd is genoemd.

## 2. Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst

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

## 3. Uitgiftetekening

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

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

## 4. Plankosten / schade

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

Als het/de erfpachtrecht(en) niet gevestigd word(t)(en) -buiten toedoen van de gemeente- en de gemeente op grond daarvan de erfpachtovereenkomst ontbindt, behoudt de gemeente zich het recht voor een schadeloosstelling te vorderen.

## 5. Bericht van acceptatie

Zodra ik het ondertekende bericht van acceptatie van u heb ontvangen en als u aan alle voorwaarden voldoet, vraag ik het bestuur om bestuurlijke goedkeuring.

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

Als ik het ondertekende bericht van acceptatie en de volmacht niet vóór de op het bericht van acceptatie vermelde datum heb ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding. De gemeente bepaalt wat er vervolgens met het terrein gebeurt.

U kunt zelf geen voorwaarden toevoegen aan het bericht van acceptatie. Doet u dat wel, dan komt de erfpachtovereenkomst niet tot stand. Het staat de gemeente vervolgens vrij de kavel uit te geven aan een derde.

**Heeft u nog vragen?**

> is via de telefoon > of per e-mail > bereikbaar voor uw vragen. Voor algemene informatie kunt u terecht op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

Met vriendelijke groet,

Jeroen van der Ploeg  
Teammanager Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling

MODEL

Terrein : kavel 07-11  
Dossiernr. : E15333/1  
Plannr. : 26.034  
Project : blok 7 IJburg  
Centrumeiland

### Bericht van acceptatie

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

verklaart/verklaren:

1. de erfpachtaanbieding van de gemeente Amsterdam bij brief (2025-7320) van > ontvangen te hebben en met de inhoud daarvan akkoord te gaan;
2. dat hij er mee bekend is, dat dit bericht van acceptatie na ondertekening uiterlijk op DATUM door de gemeente ontvangen dient te zijn als scan per e-mail naar > email adres behandelaar/ Indien van toepassing en > (algemeen mailadres project) of per post naar de Gemeente Amsterdam, t.a.v. > naam behandelaar, Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam.

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

Naam notariskantoor .....  
Notaris .....  
Adres .....  
Plaats ..... Amsterdam

Dagtekening : .....

Handtekening(en) : .....

(2) naam/namen ondergetekende(n)

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

(4) vertegenwoordigingsbevoegdheid

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

(6) naam en adres Amsterdams notariskantoor

## Volmacht mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnentuin (E15336/1)

Ondergetekende, naam erfpachter(s) \_\_\_\_\_,

I. verleent hierbij medewerking aan en verleent hierbij volmacht (met het recht van substitutie) aan de gemeente om ter uitvoering van de erfpachtovereenkomst d.d. >, kenmerk 2025-7320 de benodigde notariële akte(n) te passeren voor:

a. de overdracht van een onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnentuin door de gemeente aan een erfpachter van een kavel in Blok 7 (de gefaseerde overdracht van de aandelen in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnentuin door de gemeente), een en ander zoals nader toegelicht in de voornoemde erfpachtaanbieding onder het kopje **“Uitgifte in mandelig erfpacht op de gemeenschappelijke binnentuin – fasering”**;

en

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

of

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

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

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

Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de hierboven onder II en/of III vermelde verplichtingen, verbeurt ondergetekende dan wel zijn rechtsopvolger een direct opeisbare boete zoals bepaald in artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016, ten behoeve van de gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd

het recht van de gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de gemeente om tegelijk betaling van de boete én nakoming van de betreffende verplichtingen te verlangen.

Ondertekend te ..... op .....

Naam erfpachter: .....

Handtekening: .....

MODEL

# Verklaring voornemen tot zelfbewoning kavel 07-11

## ONDERGETEKENDEN:

A. ....;

B. ....

>;

## VERKLAART/VERKLAREN:

1. Bekend te zijn met de doelstelling van de gemeente om zelfbouw kavels beschikbaar te maken voor mensen die zelf een huis willen ontwerpen en bouwen om er met het eigen (te vormen) huishouden te wonen;
2. Bewust te zijn van de verplichting tot zelfbewoning, inhoudende dat het binnen 5 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht niet is toegestaan het erfpachtrecht over te dragen, omdat de woning na oplevering gedurende die periode uitsluitend door mijzelf (met eventuele partner en gezinsleden) bewoond mag worden;
3. De bedoeling te hebben gedurende die periode aan de zelfbewoningsplicht te voldoen door uitsluitend zelf (met eventuele partner en gezinsleden) direct na oplevering in de woning te wonen. Dat houdt ook in dat alleen de erfpachter en de eigen gezinsleden op het adres van de woning mogen zijn ingeschreven;
4. Dat gedurende de zelfbewoningsplicht het gebruik van de woning niet mag wijzigen. Het veranderen van de woning in meerdere woningen is uitdrukkelijk niet toegestaan;
5. Indien en zodra de situatie van ondergetekende wijzigt, waardoor niet langer aan de zelfbewoningsplicht kan worden voldaan, direct een verzoek om ontheffing van de zelfbewoningsplicht te zullen indienen;
6. Bekend te zijn dat de gemeente een verzoek tot ontheffing streng beoordeelt en aan een eventuele ontheffing voorwaarden kan verbinden;
7. Bekend te zijn met de ontheffingsvoorwaarden zoals die zijn opgenomen in de concept-erfpachtaanbieding voor de zelfbouwkavel;
8. Bekend te zijn dat de gemeente gebruik kan maken van haar bevoegdheden, zoals bedoeld in artikel 17 van de AB2016, om te controleren of de zelfbewoningsplicht wordt nageleefd;
9. Bekend te zijn dat bij een geconstateerde overtreding nakoming zal worden gevorderd en dat bij een overtreding een boete kan worden opgelegd.

---

>

---

>

# Verklaring voornemen tot zelfbewoning kavel 07-11

## ONDERGETEKENDEN:

A. ....;

B. ....

>;

## VERKLAART/VERKLAREN:

1. Bekend te zijn met de doelstelling van de gemeente om zelfbouwkavels beschikbaar te maken voor mensen die zelf een huis willen ontwerpen en bouwen om er met het eigen (te vormen) huishouden te wonen;
2. Bewust te zijn van de verplichting tot zelfbewoning, inhoudende dat het binnen 5 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht niet is toegestaan het erfpachtrecht over te dragen, omdat de woning na oplevering gedurende die periode uitsluitend door mijzelf (met eventuele partner en gezinsleden) bewoond mag worden;
3. De bedoeling te hebben gedurende die periode aan de zelfbewoningsplicht te voldoen door uitsluitend zelf (met eventuele partner en gezinsleden) direct na oplevering in de woning te wonen. Dat houdt ook in dat alleen de erfpachter en de eigen gezinsleden op het adres van de woning mogen zijn ingeschreven;
4. Dat gedurende de zelfbewoningsplicht het gebruik van de woning niet mag wijzigen. Het veranderen van de woning in meerdere woningen is uitdrukkelijk niet toegestaan;
5. Indien en zodra de situatie van ondergetekende wijzigt, waardoor niet langer aan de zelfbewoningsplicht kan worden voldaan, direct een verzoek om ontheffing van de zelfbewoningsplicht te zullen indienen;
6. Bekend te zijn dat de gemeente een verzoek tot ontheffing streng beoordeelt en aan een eventuele ontheffing voorwaarden kan verbinden;
7. Bekend te zijn met de ontheffingsvoorwaarden zoals die zijn opgenomen in de concept-erfpachtaanbieding voor de zelfbouwkavel;
8. Bekend te zijn dat de gemeente gebruik kan maken van haar bevoegdheden, zoals bedoeld in artikel 17 van de AB2016, om te controleren of de zelfbewoningsplicht wordt nageleefd;
9. Bekend te zijn dat bij een geconstateerde overtreding nakoming zal worden gevorderd en dat bij een overtreding een boete kan worden opgelegd.

---

>

---

>

# Verklaring voornemen tot zelfbewoning kavel 07-11

## ONDERGETEKENDEN:

A. ....;

B. ....

>;

## VERKLAART/VERKLAREN:

1. Bekend te zijn met de doelstelling van de gemeente om zelfbouw kavels beschikbaar te maken voor mensen die zelf een huis willen ontwerpen en bouwen om er met het eigen (te vormen) huishouden te wonen;
2. Bewust te zijn van de verplichting tot zelfbewoning, inhoudende dat het binnen 5 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht niet is toegestaan het erfpachtrecht over te dragen, omdat de woning na oplevering gedurende die periode uitsluitend door mijzelf (met eventuele partner en gezinsleden) bewoond mag worden;
3. De bedoeling te hebben gedurende die periode aan de zelfbewoningsplicht te voldoen door uitsluitend zelf (met eventuele partner en gezinsleden) direct na oplevering in de woning te wonen. Dat houdt ook in dat alleen de erfpachter en de eigen gezinsleden op het adres van de woning mogen zijn ingeschreven;
4. Dat gedurende de zelfbewoningsplicht het gebruik van de woning niet mag wijzigen. Het veranderen van de woning in meerdere woningen is uitdrukkelijk niet toegestaan;
5. Indien en zodra de situatie van ondergetekende wijzigt, waardoor niet langer aan de zelfbewoningsplicht kan worden voldaan, direct een verzoek om ontheffing van de zelfbewoningsplicht te zullen indienen;
6. Bekend te zijn dat de gemeente een verzoek tot ontheffing streng beoordeelt en aan een eventuele ontheffing voorwaarden kan verbinden;
7. Bekend te zijn met de ontheffingsvoorwaarden zoals die zijn opgenomen in de concept-erfpachtaanbieding voor de zelfbouwkavel;
8. Bekend te zijn dat de gemeente gebruik kan maken van haar bevoegdheden, zoals bedoeld in artikel 17 van de AB2016, om te controleren of de zelfbewoningsplicht wordt nageleefd;
9. Bekend te zijn dat bij een geconstateerde overtreding nakoming zal worden gevorderd en dat bij een overtreding een boete kan worden opgelegd.

---

>

---

>

# Verklaring voornemen tot zelfbewoning kavel 07-11

## ONDERGETEKENDEN:

A. ....;

B. ....

>;

## VERKLAART/VERKLAREN:

1. Bekend te zijn met de doelstelling van de gemeente om zelfbouw kavels beschikbaar te maken voor mensen die zelf een huis willen ontwerpen en bouwen om er met het eigen (te vormen) huishouden te wonen;
2. Bewust te zijn van de verplichting tot zelfbewoning, inhoudende dat het binnen 5 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht niet is toegestaan het erfpachtrecht over te dragen, omdat de woning na oplevering gedurende die periode uitsluitend door mijzelf (met eventuele partner en gezinsleden) bewoond mag worden;
3. De bedoeling te hebben gedurende die periode aan de zelfbewoningsplicht te voldoen door uitsluitend zelf (met eventuele partner en gezinsleden) direct na oplevering in de woning te wonen. Dat houdt ook in dat alleen de erfpachter en de eigen gezinsleden op het adres van de woning mogen zijn ingeschreven;
4. Dat gedurende de zelfbewoningsplicht het gebruik van de woning niet mag wijzigen. Het veranderen van de woning in meerdere woningen is uitdrukkelijk niet toegestaan;
5. Indien en zodra de situatie van ondergetekende wijzigt, waardoor niet langer aan de zelfbewoningsplicht kan worden voldaan, direct een verzoek om ontheffing van de zelfbewoningsplicht te zullen indienen;
6. Bekend te zijn dat de gemeente een verzoek tot ontheffing streng beoordeelt en aan een eventuele ontheffing voorwaarden kan verbinden;
7. Bekend te zijn met de ontheffingsvoorwaarden zoals die zijn opgenomen in de concept-erfpachtaanbieding voor de zelfbouwkavel;
8. Bekend te zijn dat de gemeente gebruik kan maken van haar bevoegdheden, zoals bedoeld in artikel 17 van de AB2016, om te controleren of de zelfbewoningsplicht wordt nageleefd;
9. Bekend te zijn dat bij een geconstateerde overtreding nakoming zal worden gevorderd en dat bij een overtreding een boete kan worden opgelegd.

---

>

---

>

# Verklaring voornemen tot zelfbewoning kavel 07-11

## ONDERGETEKENDEN:

A. ....;

B. ....

>;

## VERKLAART/VERKLAREN:

1. Bekend te zijn met de doelstelling van de gemeente om zelfbouw kavels beschikbaar te maken voor mensen die zelf een huis willen ontwerpen en bouwen om er met het eigen (te vormen) huishouden te wonen;
2. Bewust te zijn van de verplichting tot zelfbewoning, inhoudende dat het binnen 5 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht niet is toegestaan het erfpachtrecht over te dragen, omdat de woning na oplevering gedurende die periode uitsluitend door mijzelf (met eventuele partner en gezinsleden) bewoond mag worden;
3. De bedoeling te hebben gedurende die periode aan de zelfbewoningsplicht te voldoen door uitsluitend zelf (met eventuele partner en gezinsleden) direct na oplevering in de woning te wonen. Dat houdt ook in dat alleen de erfpachter en de eigen gezinsleden op het adres van de woning mogen zijn ingeschreven;
4. Dat gedurende de zelfbewoningsplicht het gebruik van de woning niet mag wijzigen. Het veranderen van de woning in meerdere woningen is uitdrukkelijk niet toegestaan;
5. Indien en zodra de situatie van ondergetekende wijzigt, waardoor niet langer aan de zelfbewoningsplicht kan worden voldaan, direct een verzoek om ontheffing van de zelfbewoningsplicht te zullen indienen;
6. Bekend te zijn dat de gemeente een verzoek tot ontheffing streng beoordeelt en aan een eventuele ontheffing voorwaarden kan verbinden;
7. Bekend te zijn met de ontheffingsvoorwaarden zoals die zijn opgenomen in de concept-erfpachtaanbieding voor de zelfbouwkavel;
8. Bekend te zijn dat de gemeente gebruik kan maken van haar bevoegdheden, zoals bedoeld in artikel 17 van de AB2016, om te controleren of de zelfbewoningsplicht wordt nageleefd;
9. Bekend te zijn dat bij een geconstateerde overtreding nakoming zal worden gevorderd en dat bij een overtreding een boete kan worden opgelegd.

>

>