



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

MODEL ERFPACHTAANBIEDING KAVEL 02-02

Naam contractpartij optieovereenkomst

t.a.v. het bestuur

Straat Huisnummer

Postcode, Woonplaats

Alleen per e-mail verstuurd naar:

>@

Datum	: >	Projectnaam	Blok 2k, kavel 02-02, Centrumeiland IJburg
Ons kenmerk	2025-7963	Uw kenmerk	>
Dossiernummer	E 16775/1	Plannummer	260.34
Behandeld door	> (afdeling Erfpacht en Uitgifte)	Telefoon	>
Emailadres	> @amsterdam.nl		
Kopie aan	>		
Bijlagen	Terreinspecificatie en nadere informatie Tekening nummer 2023-457 van 9 oktober 2025 Financieel overzicht van > (nader in te vullen) Bouwenvelop 02-02 met toelichting Bouwplaatsprotocol Centrumeiland Vrijstelling bodemonderzoek d.d. 12 juli 2024 Nulmeting Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht		

Onderwerp Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan de Pampuslaan (kavel 02-02) in Amsterdam

Geachte heer, mevrouw, > (nader in te vullen)

### **Model erfpachtaanbieding**

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

Onder verwijzing naar de met u op [datum nader in te vullen] gesloten optieovereenkomst en het in dat kader op > (nader in te vullen) goedgekeurde definitieve ontwerp met betrekking tot blok 2, kavel 02-02 in Centrumeiland IJburg bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer 2023-457 van 9 oktober 2025 met enkele lijnarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid

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

tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A > (nader in te vullen) tot en met A > (nader in te vullen). Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als: "het perceel", het te bebouwen terrein met de daarop te bouwen opstallen als: "het appartementencomplex" en het te bebouwen terrein als: "het terrein" of "de zaak".

Onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 4.1 van de Optieovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan biedt de gemeente u het perceel (de appartementsrechten) in eeuwigdurende erfpacht tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) aan onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, indien het een commerciële bestemming betreft dient deze canon verplicht te worden afgekocht. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden ... : Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam

Erfpachtbestemming .... : Nader in te vullen op basis van bouwprogramma DO

..... - commerciële ruimte in de plint > (nader in te vullen)

..... - parkeerplaatsen > (nader in te vullen)

#### **Middenhuur woningen**

Maximaal >> middenhuurwoningen van in totaal maximaal >> m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GO)

#### **Commerciële ruimte in de plint**

@@@

Canon..... : € >,00

Erfpachtgrondwaarde ... : € >,00 (exclusief BTW)

Geplande ingangsdatum: Uiterlijk binnen > (nader in te vullen) maanden na acceptatie van deze aanbieding.

Erfpachtrecht binnenstraat: De gemeenschappelijke binnenstraat is op 12 juli 2022 uitgegeven tezamen met de eerste uitgifte van een kavel in Blok 2.

Aandeel binnenstraat.....: Het aandeel is vastgesteld op 63/173\*.

..... Zodra het woningaantal van alle kavels in Blok 2 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 02-01 tot en met 02-10 zal worden gerealiseerd.

Aan de uitgifte in erfpacht van dit perceel is tevens onlosmakelijk verbonden een aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de tekening T2000486 van 7 oktober 2020 met enkele lijnarcering aangegeven terreindelen (de gemeenschappelijke binnenstraat). De gemeenschappelijke binnenstraat is thans kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 4043 gedeeltelijk en is groot ongeveer 534 m<sup>2</sup>. Alle erfpachters van blok 2 krijgen een onverdeeld aandeel tot deze mandelige erfpacht. Het aandeel wordt bepaald door het aantal woningen dat onderdeel uitmaakt van dit erfpachtrecht. Het mandelige erfpachtrecht strekt tot gemeenschappelijk nut en is bestemd tot gemeenschappelijke binnenstraat. Bij uitgifte van de overige kavels krijgen de overige erfpachters steeds een onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnenstraat overgedragen van de gemeente en de erfpachter(s) die op dat moment al een onverdeeld aandeel in dat mandelige erfpachtrecht heeft/hebben. De gezamenlijke erfpachters

zijn verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en gebruik van de gemeenschappelijke binnenstraat en dienen hierover met de andere deelgenoten van de gemeenschappelijke binnenstraat afspraken te maken. U kunt dit bijvoorbeeld doen door met alle deelgenoten tezamen een beheerregeling op te stellen. Het aandeel in het mandelige erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnenstraat dient te allen tijde tezamen met het recht van erfpacht betrekking hebbende op het perceel met betrekking tot de woning te worden overgedragen.

Het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat komt toe aan alle erf-pachters van de in Blok 2 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 het perceel en het onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat 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 02-01 tot en met 02-10 naar verwachting zal worden gerealiseerd. In Blok 2 worden voor zover tot nu toe bekend 173 woningen gerealiseerd en hieruit vloeit voort dat het voorlopig voor u vastgestelde breukdeel 63/173 is.

\* Tabel vaststelling aandelen mandelig erfpachtrecht binnenstraat Blok 2 (voorbeeld van de verdeling, uitgaande van het maximum aantal woningen dat per kavel kan worden gebouwd en/of indien reeds bekend):

Blok 2 Kavel:	type	woningen		aandeel in mandelig erfpachtrecht	
		Per kavel	totaal	per kavel	totaal
01	Sociale Huur	75	75	75/173	75/173
02	Tender middenhuurwoningen	63	63	63/173	63/173
03	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	22	22	22/173	22/173
04-08	Samen in het klein (SIHK)	4	8	4/173	8/173
05-06-07-09-10	Individuele Zelfbouw (IZ)	1	5	1/173	5/173
Totaal			173		173

Indien in de toekomst meer woningen gerealiseerd worden in Blok 2, zullen de erf-pachters van die toekomstige appartementsrechten (woningen) eveneens een aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat moeten krijgen. De aandelen in het mandelige erfpachtrecht binnenstraat en daarmee de akte van de gemeenschappelijke binnenstraat zullen eveneens aangepast moeten worden. Op deze wijze zullen alle bewoners van Blok 2 gebruik kunnen maken van de toe- en afrit naar en van de eventuele parkeerplaatsen via de gemeenschappelijke binnenstraat.

### **Uitgifte in mandelig erfpacht op de gemeenschappelijke binnenstraat- fasering**

De akte van de uitgifte van de gemeenschappelijke binnenstraat is op 12 juli 2022 gepasseerd. Aangezien de uitgifte van de erfpachtrechten met betrekking tot een kavel/appartementsrecht/perceel in Blok 2 gefaseerd plaats zal vinden, kan de uitgifte in mandelige erfpacht van de gemeenschappelijke binnenstraat niet in een keer aan alle erfpachters van een kavel/appartementsrecht/perceel plaatsvinden. Op 12 juli 2022 is de eerste kavel van Blok 2 uitgegeven gelijktijdig werd een onverdeeld aandeel van de gemeenschappelijke binnenstraat uitgegeven aan de eerste erfpachter van Blok 2 (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/perceel, zal eveneens aan deze erfpachter door de gemeente een bijbehorend onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht van de gemeenschappelijke binnenstraat overgedragen worden. Hiervoor is medewerking nodig van alle gerechtigden tot een onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht van de binnenstraat. 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 binnenstraat.

### **Uitgifte in mandelig erfpacht op de gemeenschappelijke binnenstraat - 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/perceel in erfpacht komen vast te staan dat in totaal minder woningen op de kavels 02-01 tot en met 02-10 worden gerealiseerd dan waarvan in eerste instantie bij het vestigen van het mandelige erfpachtrecht is uitgegaan, zijnde 173 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 02-01 tot en met 02-10 worden gerealiseerd dan waarvan in eerste instantie bij het vestigen van het mandelige erfpachtrecht is uitgegaan, zijnde 173 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/perceel en het onverdeeld aandeel/ de onverdeelde aandelen in het mandelige erfpachtrecht van de gemeenschappelijke

binnenstraat 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 hij 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.

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding en de volmacht inzake het mandelige erfpachtrecht voor de binnenstraat, ondertekend van u retour heb ontvangen en als u voldoet aan alle voorwaarden, zal de gemeente het perceel aan u in eeuwigdurende erfpacht uit geven. Deze aanbieding vloeit voort uit de hierboven genoemde optieovereenkomst. De bepalingen uit deze optieovereenkomst die in deze fase van het proces nog gelden worden genoemd onder het kopje 'Project afspraken'.

### **Opdrachtgever Overige Appartementenrechten / Samenwerking (indien van toepassing)**

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementenrechten, omvat het te realiseren appartementencomplex tevens appartementenrechten bestemd voor > (nader in te vullen), die de gemeente aan > (nader in te vullen) uit zal geven. Gezien de technische en juridische samenhang van alle appartementenrechten in het te realiseren appartementencomplex, dient u de voorbereiding, realisering etc. in overleg met de andere opdrachtgever(s) af te stemmen.

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen (nader in te vullen):

Dit model zal ten behoeve van de definitieve erfpachtaanbieding nader worden uitgewerkt na vaststelling van het DO. De structuur met eventuele  (hoofd- en onder)appartementenrechten doornummers om deze in aanbieding te kunnen benoemen met  de uit die appartementenrechten te vormen erfpachtrechten aansluitend op bijzondere bepaling 2.

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

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

Voorbeeldschema

hoofdsplitsing		units/bestemming	erfpachtrechten	
			aantal	bijzonderheden
A 1	A > t/m A >	middeldure huurwoningen	>	nader in te vullen
A 2	A > t/m A >	comerciële bestemming	>	nader in te vullen
A 3	A > t/m A >	parkeerplaatsen	>	nader in te vullen

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

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

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

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

## B. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen (Indien van toepassing)

Indien van toepassing: Het in appartementsrechten te splitsen perceel zal ten tijde van de splitsing belast zijn met het/de volgende > (*nader in te vullen*) opstalrecht(en) erfdienstbaarheid:

- opstalrecht ten behoeve van een > (*nader in te vullen; mogelijk Algemeen Voedingspunt (AVP)/transformatorruimte*) bestemd voor > (*nader in te vullen; mogelijk Liander N.V. ) dossiernummer > (nader in te vullen)*);
- opstalrecht ten behoeve van een (*nader in te vullen*); *mogelijk Gelijkrichterstation bestemd voor AC5 (technische ruimte) bestemd voor > (nader in te vullen; mogelijk GVB) dossiernummer > (nader in te vullen)*);
- > erfdienstbaarheid ten behoeve van de gemeenschappelijke binnenstraat bestemd voor een overbouw van (*nader in te vullen*).

## ERFPACHTVOORWAARDEN

### Algemene Bepalingen

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

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

Op grond van de Algemene Bepalingen 2016 geeft de gemeente het perceel in eeuwigdurende erfpacht uit tegen een canon. Deze canon geldt voor de eeuwigdurende looptijd van een erfpachtrecht behoudens ① een jaarlijkse aanpassing aan de inflatie en ② eventuele herzieningen bij op uw verzoek doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen zoals bestemmingswijzigingen. De erfpachter kan de canon voor de eeuwigdurende looptijd van het recht bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). Voor zover sprake is van andere bestemmingen dan een woonbestemming kan afkoop verplicht zijn. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

### Bijzondere Bepalingen

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

1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
  - A. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Omgevingswet (ofwel op grond van de Wet Bodembescherming) geschikt is voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning bouw voor de in de bijzondere bepalingen genoemde erfpachtbestemming(en); ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene

Bepalingen 2016 is de milieu hygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;

- B. [deze zaak belast is met > (nader in te vullen: [indien van toepassing: (een) opstalrecht(en) ten behoeve van >])

in dit kader:

1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:

- a. de voorwaarden die op dit/deze > (nader in te vullen: [indien van toepassing: opstalrecht(en)]) van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; en
- b. de samenhang tussen dit/deze > (nader in te vullen: [indien van toepassing: opstalrecht(en)]) en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;

2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van het erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedeelten waarop het opstalrecht en het erfpachtrecht betrekking hebben; de Gemeente stemt als grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;

- C. deze zaak voor het overige vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
- D. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
- E. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;

- 2a (nader in te vullen) de te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:

één erfpachtrecht omvattende [aantal nader in te vullen] appartementsrechten van in totaal > (nader in te vullen) m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GO) en bestemd tot > (aantal nader in te vullen) zelfstandige middenhuurwoningen c.a., waarbij erfpachter verplicht is voor de duur van minimaal 25 jaar na het passeren van de notariële akte houdende erfpachtuitgifte de bedoelde woningen als zelfstandige middenhuurwoning te gebruiken; onder middenhuurwoningen wordt ten deze verstaan zelfstandige woningen met een woninggrootte van tenminste 40 m<sup>2</sup> (GO) en met een woninggrootte van ten minste 65 m<sup>2</sup> (GO) voor 30% van alle zelfstandige woningen.

en met bij iedere nieuwe verhuring:

(1) een krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering van de kwaliteit die leidt tot een maximale huurprijs die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en niet hoger is dan het bij of krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag, (2) of waarvoor bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs moet worden overeengekomen die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en niet hoger is dan het bij of krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag<sup>1</sup>, plus de eventuele nieuwbouwopslag van 10% als die van toepassing is, zoals bedoeld in

---

<sup>1</sup>) Zie de Huisvestingswet 2014 artikel 1 lid 1 onder *middeldure huurwoonruimte*.

artikel 8a lid 4 Besluit huurprijzen woonruimte of daarvoor in de plaats tredende wettelijke regelingen;

- A. > (aantal nader in te vullen) erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht en bestemd tot > (commerciële bestemming nader in te vullen) van in totaal > (nader in te vullen) m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO);
  - B. één erfpachtrecht, omvattende (nader in te vullen) appartementsrechten bestemd tot > (aantal nader in te vullen) parkeerplaatsen;
- 2b. de indexering van de maximale kale aanvangshuur per project middenhuurwoning vindt ten aanzien van de onder artikel 2a. onder A. bedoelde woningen plaats op 1 januari van ieder kalenderjaar overeenkomstig de indexatie zoals vermeld in de Wet betaalbare huur of een daarvoor in de plaats getreden regeling. Bij gebreke van enige wettelijke regeling wordt de maximale kale aanvangshuur jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met het percentage volgend uit de verhouding van de gemiddelde CPI (consumenten prijsindex reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)), van de aan die 1 januari voorafgaande periode van juli tot juli tot het gemiddelde van de CPI (consumenten prijsindex reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)), in dezelfde periode een jaar eerder. De indexatie geldt vanaf de wettelijke huurprijs die gold op het laatste moment dat er nog een wettelijke regeling bestond;
- 2c. voor lopende huurovereenkomsten met betrekking tot middenhuurwoningen als bedoeld in artikel 2a. onder A. geldt een jaarlijkse indexatie conform de Wet betaalbare huur of een daarvoor in de plaats tredende regeling. Bij gebreke van enige wettelijke regeling geldt voor lopende huurovereenkomsten dat de maandhuren jaarlijks mogen worden verhoogd met maximaal de CAO-loonstijging (CAO-loonindex Alle Economische activiteiten, Cao-lonen per uur inclusief bijzondere beloningen) +1%-punt zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het betreffende jaar gepubliceerd. Hiervoor wordt het tijdvak december van het voorgaande jaar tot december van het actuele jaar aangehouden;
- 2d. voor opvolgende verhuringen van woningen als bedoeld in artikel 2a. onder A. die worden aangegaan na afloop van het 20<sup>ste</sup> jaar na het passeren van de notariële akte houdende erfpachtuitgifte geldt geen privaatrechtelijke beperking van de huurprijs;
- 2e. in huurovereenkomsten met betrekking tot middenhuurwoningen als bedoeld in artikel 2a. onder A. mag er geen verplichte gekoppelde verhuur van een parkeerplaats plaats vinden als de kale maandhuur daarmee uitkomt boven de maximale huurprijs zoals vermeld in artikel 2a. onder A.
- 2f. indien en zolang bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst tussen erfpachter en een huurder op basis van rijksregelgeving (waaronder thans wordt verstaan het Woningwaarderingstelsel als omschreven in het Besluit Huurprijzen Woonruimte) een huur voor (enkele van) de onder 2a. onder A. genoemde woningen van toepassing is die lager is dan de onder 2a. onder A. genoemde ondergrens (zijnde het bedrag zoals bepaald in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 Wet op de huurtoeslag), dan geldt voor die woning(en) de door deze rijksregelgeving vastgestelde huurstelling. In dat geval en gedurende die periode gelden de in deze erfpachtakte opgenomen voorwaarden die van toepassing zijn op de middenhuurwoningen, zijnde de artikelen 2a. onder A. , 2b en 2c niet.; In dat geval is de erfpachter verplicht de woning gedurende de looptijd van die huurovereenkomst als particuliere sociale huurwoning te gebruiken; onder particuliere sociale huurwoningen worden ten deze verstaan huurwoningen waarvan de aanvangshuurprijs voor het enkele gebruik van de woonruimte maximaal het

bedrag bedraagt zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;

2g. In geval betreffende woning(en) gedurende de in lid 2a. onder A. omschreven verplichte huurtermijn/periode op basis van rijksregelgeving (weer) boven de in lid 2a. onder A. genoemde ondergrens verhuurd mogen worden, dan zullen genoemde artikelen 2a. onder A., 2b en 2c bij het aangaan van de eerstvolgende nieuwe huurovereenkomst tussen erfpachter en een huurder (weer) van toepassing zijn.

2h. ten aanzien van de in artikel 2a. onder A. bedoelde woningen is de erfpachter gedurende de bedoelde periode verplicht om op schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken na dagtekening van dit verzoek voor eigen rekening het volgende aan te leveren:

- een door een in Nederland gevestigde registeraccountant ondertekende verklaring in de Nederlandse taal te overleggen. Uit deze verklaring moet blijken tegen welke maanduren de in artikel 2a. onder A. bedoelde huurwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek. Ook dient uit deze verklaring voor alle huurwoningen te blijken wat de aanvangshuren zijn van alle huurovereenkomsten en hoeveel punten alle huurwoningen hebben krachtens de in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering van de kwaliteit, of een daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling;

- alle overige benodigde gegevens en bescheiden die de gemeente nodig acht om te kunnen controleren of de erfpachter alle verplichtingen uit de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen nakomt;

2i. indien blijkt dat de erfpachter niet voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen, dan kan de gemeente de erfpachter een boete opleggen, zoals bepaald in artikel 18 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016. Deze boete-oplegging laat de aan de gemeente toekomende bevoegdheden krachtens de wet onverlet evenals de in algemene en bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden van de gemeente;

2j. als de erfpachter na ommekomst van tenminste de in artikel 2a. onder A. bedoelde termijn het gebruik als huurwoning wil staken, dan dient de erfpachter bij de afdeling Erfpacht & Uitgifte van Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam:

A. schriftelijk melding te maken van de voorgenomen wijziging van het gebruik,

B. te verzoeken het erfpachtrecht te splitsen in zoveel erfpachtrechten als het ongesplitste erfpachtrecht appartementsrechten omvat

C. te verzoeken om verdeling van de voor het ongesplitste erfpachtrecht geldende canon over de te vormen erfpachtrechten op basis van het op dat moment geldende gemeentelijk beleid.

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

3a. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;

4a. de erfpachter is verplicht om met de realisering van het appartementencomplex op basis van het op > (nader in te vullen) door de gemeente goedgekeurde definitief ontwerp aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

- 4b. tenminste 13 weken voordat het appartementencomplex gereed zal zijn, dient de erfpachter er gelegen appartementsrechten voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
- 4c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 24 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- 4d. de erfpachter mag van het gestelde onder de leden a, b en c slechts afwijken na voorafgaande schriftelijke vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, die is bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2016;
5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;
6. op grond van artikel 13 van de Algemene Bepalingen 2016 is de erfpachter verplicht te gedogen en toe te laten dat er een inbouwanker wordt bevestigd aan de gevel waaraan de spankabels voor de hangarmaturen worden bevestigd ten behoeve van de openbare verlichting.

**Bijzondere bepalingen mandelig erfpachtrecht (gemeenschappelijke binnenstraat van de kavels 02-01 t/m 02-10)**

1. de erfpachter aanvaardt het perceel, op tekening nummer T2000486 van 7 oktober 2020 met enkele 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 2a. 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 van Blok 2 dienen te gedogen dat de op tekening nummer T2000486 van 7 oktober 2020 met een onderbroken lijn aangegeven terreindelen overbouwd zullen worden met de eventueel daarvoor benodigde steunpilaren; de erfpachters zijn gehouden hiervoor een erf dienstbaarheid te vestigen ten laste van het mandelige erfpachtperceel van de gemeenschappelijke binnenstraat en ten behoeve van kavels 02-01 tot en met 02-10 in Blok 2. De gemeente stemt als grondeigenaresse in met de vestiging van vorenbedoelde erf dienstbaarheid 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 T2000486 van 7 oktober 2020, mandelige binnenstraat) als bedoeld in artikel 60 en verder van boek 5 BW; en het perceel is bestemd tot één gemeenschappelijke binnenstraat van 534 m<sup>2</sup>; het is de erfpachter niet toegestaan de gemeenschappelijke binnenstraat geheel of gedeeltelijk in te richten tot parkeervoorziening;

- 2b. erfpachters (deelgenoten) zijn verplicht de gemeenschappelijke binnenstraat overeenkomstig de onder bijzondere bepaling 2a. 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 binnenstraat.
- 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 de kavel/het appartementsrecht dat is bestemd ten behoeve van de woning ten behoeve waarvan het mandelige erfpachtrecht mede is gevestigd;
- 4a. indien de op het mandelige erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene en/of bijzondere erfpachtvoorwaarden niet worden nageleefd, kunnen Burgemeester en Wethouders een boete opleggen van ten hoogste € 100.000,00 te betalen binnen 30 dagen na een daartoe strekkende aanmaning door Burgemeester en Wethouders;
- 4b. de op te leggen boete vermeld in voorgaande bijzondere bepaling zal jaarlijks geïndexeerd worden conform de indexering voor erfpachtcanon, zoals vermeld in artikel 7 lid 4 tot en met 8 van de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016;

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

#### **TOELICHTING OP ENKELE BIJZONDERE BEPALINGEN:**

Sommige van de hiervoor opgenomen bijzondere bepalingen vereisen enige uitleg:

1. (Zakelijke) lasten alsmede verplichtingen en bedingen die blijken uit de akte van levering d.d. 19 januari 2017.

De volgende bepalingen zoals vermeld in de akte van levering d.d. 19 januari 2017 (ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheek 4, deel 69929, nummer 23) zijn relevant:

##### "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 woorde-lijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftientig miljoen euro (€ 25.000.000,00) ten behoeve van Verkoper.*
- 3. De in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming moet worden aangevraagd bij de hoofd-ingenieur-directeur Rijkswaterstaat Midden-Nederland te Lelystad."*

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.

#### **AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX**

U dient het terrein, dat u 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 milieu-hygiënisch bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een ontgravingsmaat voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de door de gemeente vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders van onderhavige uitgifte in erfpacht. De voorgeschreven ontgravingsmaat is vastgesteld op 4+ N.A.P. Indien deze ontgravingmaat, binnen de stedenbouwkundige richtlijnen, wordt overschreden dan is dat altijd voor rekening en risico van de erfpachter.

#### **AZIATISCHE DUIZENDKNOOP**

Ter plaatse van het uit te geven perceel is geen Aziatische duizendknoop groeiplaats aangetroffen. De rapportage is terug te vinden in bijlage > (nader in te vullen). De gemeente Amsterdam is niet aansprakelijk voor eventuele aanwezigheid van Aziatische duizendknoop planten.

#### **VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT**

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

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum erfpacht zal gelden > (nader in te vullen). De gemeente zal het bouwterrein op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

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

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

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

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

- a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft de uit te geven onroerende zaak de status van bouwterrein;
- b. de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een akte van vestiging;

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

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

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

## **FINANCIËLE GEGEVENS**

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

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

De jaarlijkse canon bedraagt € (nader in te vullen) en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 2,39. De gemeente past de canon jaarlijks op 1 januari aan de inflatie aan. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan. De jaarlijkse aanpassing aan de inflatie is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016.

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

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

### **B. Betalingswijze overige bestemmingen**

Voor de bestemmingen > (nader in te vullen) is op grond van het grondprijsbeleid vooruitbetaling van de canon verplicht. De afkoopsom voor deze bestemmingen bedraagt € >,00 (zie financieel overzicht).

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

### C. Betalingen erfpacht

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

#### 1. Canon / afkoopsom

- a. op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) de afkoopsom voor de > (nader in te vullen) en
- b. op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) voor de overige bestemmingen afhankelijk van uw keuze:
  - 1° de canon over de periode van de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) tot en met:
    1. 31 december van het kalenderjaar waarin het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan, als de ingangsdatum ligt vóór 1 oktober van dat kalenderjaar, of
    2. 31 december van het opvolgende kalenderjaar, als de ingangsdatum ligt tussen 1 oktober en 31 december van het kalenderjaar, waarin het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan,
  - 2° of de afkoopsom.

#### 2. BTW

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

#### 3. Verrekening Waarborgsom

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

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

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

#### 5. Onroerend Zaak belasting (OZB)

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

#### **D. Versturen gegevens na aktepassering**

U dient ervoor te zorgen dat de in het briefhoofd genoemde contactpersoon van de gemeente Amsterdam binnen één week na het passeren van een akte van de notaris per e-mail een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie) ontvangt.

#### **E. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon En Afkoopsom**

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

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze aanbieding. Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 2580 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het appartementencomplex in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld.

#### **F. Gestanddoening Financiële Voorwaarden**

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

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

#### **WAARBORG SOM**

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

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

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

#### **START BOUW**

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

#### **ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN**

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

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

#### **PROJECT AFSPRAKEN**

[indien van toepassing: > (nader in te vullen)]

#### **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 de gemeente 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 medeplechtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
  - b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;
  - c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
  - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
  - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
  - over erfpachter zeggenschap hebben;
  - aan erfpachter vermogen verschaffen;
  - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
  - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;
- 4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
- 5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

- 7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
- 8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.
- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
  - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
  - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
  - Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
  - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
  - Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
  - Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
  - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
  - Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;

- ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.
- 12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.
  - 13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
  - 14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

## SLOTBEPALINGEN

### 1. Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst [indien van toepassing]

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

### 2. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

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

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

3. Uitgiftetekening

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

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

4. Aktepassering

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

5. Plankosten / schade

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

Indien het/de erfpachtrecht(en) niet gevestigd word(t)(en) -buiten toedoen van de gemeente- en de gemeente op grond daarvan de erfpachtovereenkomst ontbindt, behoudt de gemeente zich het recht voor naast de aan haar toekomende waarborgsom een aanvullende schadeloosstelling te vorderen.

6. Bericht van acceptatie en volmacht

De gemeente doet deze aanbieding onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 4.1 van de Optieovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan. U bent uitsluitend na vervulling van deze voorwaarde bevoegd uw optierecht uit te oefenen door deze aanbieding te accepteren. U dient het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie en de volmacht in het kader van de mandelige erfpacht ten behoeve van de gemeenschappelijke binnenstraat te retourneren. De uiterste datum waarop u deze aanbieding kunt accepteren is > nader in te vullen).

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

(naam: nader in te vullen)  
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling

**Bericht van Acceptatie**

Terrein : kavel 02-02  
Dossiernr. : E 16775/1  
Plannr. : 260.34  
Project : Blok 2  
Centrumeiland,  
IJburg

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:

- zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.
- van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken <sup>(6)</sup>  
voor wat betreft:

- het erfpachtrecht huurwoningen
  - Indexcanon
  - Afkoop looptijd erfpacht; en
- het tot > bestemde erfpachtrecht
  - Indexcanon
  - Afkoop looptijd erfpacht

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

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de akte van vestiging te belasten: <sup>(7)</sup>

notariskantoor .....

notaris .....

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

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

(4) vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n)

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

(6) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt

(7) naam en adres Amsterdams notariskantoor

adres notaris .....  
..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:<sup>(8)</sup>

Belastingeenheid .....

adres belastingeenheid .....

.....

Plaats, .....

Dagtekening, .....

Handtekening(en)

.....

.....

---

(8) naam en postadres belastingeenheid

## Volmacht mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat

Ondergetekende(n) .....

handelend voor .....

in zijn/haar/hun hoedanigheid van .....

op grond van .....

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. (datum), kenmerk (-), de benodigde notariële akte(n) te passeren voor:

a. ....de overdracht van een onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat door de gemeente aan een erfpachter van een kavel in Blok 02 (de gefaseerde overdracht van de aandelen in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat door de gemeente), een en ander zoals nader toegelicht in de voornoemde erfpachtaanbieding onder het kopje **“Uitgifte in mandelig erfpacht op de gemeenschappelijke binnenstraat – fasering”**;

en

b. de overdracht van een (overgebleven) onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat 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 binnenstraat door de gemeente), een en ander zoals nader toegelicht in voornoemde erfpachtaanbieding onder het kopje **“Uitgifte in mandelig erfpacht op de gemeenschappelijke binnenstraat - wijziging aantal woningen in het project”**;

of

c. ....de overdracht van een (naar rato) van een onverdeeld aandeel in het mandelige erfpachtrecht binnenstraat 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 binnenstraat 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 binnenstraat - 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 binnenstraat 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 rechtspersoon:.....

Naam erfpachter: .....

Handtekening: .....