



**Gemeente  
Amsterdam**

Bezoekadres  
Weesperplein 8  
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104  
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Aan de definitief geselecteerde inschrijver van de  
Selectieprocedure Kavel Nierkerkestraat

Datum	[ ]	Projectnaam	Niekerkestraat
Ons kenmerk	E16960/1	Uw kenmerk	[ ]
Dossiernummer	E[ ]	Plannummer	[ ]
Behandeld door	[ ] (afdeling Erfpacht en Uitgifte)		

Emailadres [ ]@Amsterdam.nl      Telefoon [ ]

Kopie aan [ ]

Bijlagen      Terreinspecificatie en nadere informatie,  
Tekening nummer 2024-287 van 03-09-2025,

Financieel overzicht van [ ],  
Nulmeting  
Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam  
Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht

Onderwerp      Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan de  
Nierkerkestraat

Geachte [ ],

Onder verwijzing naar de met u op [datum nader in te vullen] bied ik u hierbij in eeuwigdurende erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer 2024-287 van 03-09-2025 met lijnarcering aangegeven terrein 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",

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

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 5.1 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 DO woningen, autoparkeerplaatsen, fiets en scooterparkeren;
Canon	: € [ ],00;
Erfpachtgrondwaarde	: € [ ],00 (exclusief BTW);
Geplande ingangsdatum	: [ ].

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen, zal ik het bevoegde bestuur van de gemeente Amsterdam, hierna te noemen "het bestuur", voorstellen het perceel aan u in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het bestuur. Deze aanbieding vloeit voort uit de hierboven genoemde optieovereenkomst

### **VORMING APPARTEMENTSRECHTEN**

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen

Dit model zal ten behoeve van de definitieve erfpachtaanbieding nader worden uitgewerkt na vaststelling van het DO. De structuur met eventuele (hoofd- en onder)appartementsrechten worden doorgenummerd om deze in aanbidding te kunnen benoemen met de uit die appartementsrechten te vormen erfpachtrechten aansluitend op artikel 2 bijzondere bepaling. Deze paragraaf moet afhankelijk van de situatie worden in-/ aangevuld:

1. Als op de ondergrond (gemeenschap) lasten, rechten of verplichtingen moeten rusten, die op alle appartementsrechten betrekking hebben en daartoe in de splitsingsakte worden vermeld. Aanvullend op dit model kan dat bijvoorbeeld gelden bij voorafgaande aan de splitsing op de ondergrond te vestigen: 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 onder meer 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
ondersplitsing			
A 1	A 5 t/m A 4	koopwoningen	
	A 5 t/m A 4	parkeerplaatsen	
A 2	A 5 t/m A 4		
A 3	A 5 t/m A 4		
A 4	A 5 t/m A 4		
	A 5 t/m A 4		

Voor deze woningen is in het project een maximale verkoopprijs vastgesteld van € 420.000,- (prijspeil 1 januari 2026 met jaarlijkse indexatie CPI reeks alle huishoudens (2015=100), waarvoor tevens geldt dat u uitsluitend gerechtigd bent een koop- en aannemingsovereenkomst te sluiten met, en het recht op levering van een erfpachtrecht dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding over te dragen aan een eindgebruiker (bewoner) die een natuurlijk persoon is, en uitdrukkelijk geen rechtspersoon. De woningen dienen een minimale grootte van [ ] m<sup>2</sup> go te hebben. Deze maximale verkoopprijs is inclusief BTW of overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten en de afkoopsom, en wordt vanaf 1 januari 2027 geïndexeerd met maximaal het consumenten-prijnsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens (CPI 2015=100).

Op het moment van verkoop van een woning dient u direct aan de gemeente, afdeling Erfpacht & Uitgifte, via [erfpacht@amsterdam.nl](mailto:erfpacht@amsterdam.nl), de verkoopprijs door te geven. De gemeente zal controleren of de verkoopprijzen voldoen aan de hierboven en hieronder omschreven voorwaarden. Indien de verkoopprijzen van de woningen niet voldoen aan de voorwaarden, zullen de prijzen moeten worden aangepast conform hetgeen is overeengekomen. Tevens bent u, als blijkt dat u een hogere verkoopprijs dan de maximale verkoopprijs bent overeengekomen met de eindgebruiker, dan wel u niet heeft voldaan aan de hiervoor omschreven voorwaarde om de bij verkoop overeengekomen verkoopprijzen direct bij de gemeente aan te leveren, een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- per overtreding (per woning) aan de gemeente verschuldigd. Indien, nadat het erfpachtrecht is gevestigd op naam van, dan wel door u is overgedragen aan een eindgebruiker, blijkt dat u niet heeft voldaan aan een of meerdere van de hierboven omschreven voorwaarden bent u een onmiddellijk opeisbare boete van € 200.000,- aan de gemeente verschuldigd.

#### Koopstart

Koopstart is van toepassing voor [aantal] koopwoningen in dit project. Daartoe is vereist dat de appartementsrechten waarop de erfpachtrechten rusten in ondererfpacht worden uitgegeven, waarvoor toestemming nodig is conform artikel 12 en artikel 20 van de AB2016. De gemeente verklaart hierbij aan [ ] toestemming te verlenen zoals bedoeld in artikel 5.93 lid 2 BW om voornoemde koopwoningen in dit project waarop de erfpachtrechten zullen rusten in ondererfpacht uit

te geven, zulks uitsluitend ten behoeve van de Koopstartregeling en onder nagenoemde aanvullende voorwaarden.

1. Op de ondererfpachtrechten worden de "Ondererfpacht- en Koopstartbepalingen", versie 1 januari 2024 van de stichting OpMaat van toepassing verklaard en vastgesteld bij akte waarvan een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Register Hypotheken 4 op 6 december 2023 in deel 87732 nummer 70.
2. De canon van het hoofderfpachtrecht dient te worden afgekocht.
3. De factor waardeontwikkeling "Y" van de Koopstart-prijsformule:  $K + (T_2 - S - T_1) \times Y\%$ , zoals bedoeld in de Ondererfpacht- en Koopstartbepalingen, is maximaal 1,5.
4. De algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het hoofderfpachtrecht zijn onverminderd van toepassing op het ondererfpachtrecht en dienen als bijlage aan de koopovereenkomst (overeenkomst tussen [ontwikkelaar] als ondererfverpachter en de ondererfpachter, tot vestiging van de ondererfpacht door ondererfverpachter) te worden gehecht. In de akte vestiging ondererfpacht dient uitdrukkelijk te worden verwezen naar deze algemene en bijzondere bepalingen, onder de vermelding dat de ondererfpachter bekend is met deze bepalingen en verplicht is tot naleving ervan. In geval van strijdigheid van de Ondererfpacht- en Koopstartbepalingen met de bepalingen van de hoofderfpacht zullen laatstbedoelde bepalingen prevaleren.
5. Op het ondererfpachtrecht geldt uitdrukkelijk een verhuurverbod zoals omschreven in het beleid "Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners" (zie bijzondere bepaling 2c in de aanbieding).
6. De bestemming van het ondererfpachtrecht is te allen tijde gelijk aan de bestemming van het hoofderfpachtrecht en dient uitdrukkelijk in de akte vestiging ondererfpacht te worden vermeld.
7. De maximale verkoopprijs die in de erfpachtaanbieding is opgenomen, geldt niet alleen voor het hoofderfpachtrecht, maar uitdrukkelijk ook voor het ondererfpachtrecht. De maximale verkoopprijs van de woningen die met Koopstart worden aangeboden in nieuwbouwproject Nierkerkestraat is € 420.000,- VON (inclusief afkoop erfpacht, prijspeil 1 januari 2026). De maximale verkoopprijs van de koopwoning met prijspeil 2026 wordt vanaf 1 januari 2027 jaarlijks geïndexeerd met maximaal het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens (CPI) 2015=100). De maximale verkoopprijs voor het ondererfpachtrecht is de getaxeerde marktwaarde verminderd met de Koopstartkorting. Deze maximale verkoopprijs is niet hoger dan de maximale verkoopprijs die voor de hoofderfpacht geldt.
8. De gemeentelijke toestemming die voor de uitgifte in ondererfpacht onder de Koopstartregeling wordt gegeven, geldt enkel en alleen voor het nieuwbouwproject Nierkerkestraat.

Voor de tot gemeenschappelijk gebruik van woningen bestemde ruimten worden geen appartementsrechten gevormd. In de splitsing worden deze ruimten onderdeel van de gemeenschap en regelt de Vereniging van Eigenaars het gebruik. In de verdeling van de voor de betrokken woningen tezamen geldende erfpachtgrondwaarde wordt geen erfpachtgrondwaarde toegedeeld aan de gemeenschappelijke ruimten. De vloeroppervlakten gemeenschappelijke entrees, gangen,

trappenhuizen, bergingen en fietsenstallingen voor de woningen blijven voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde buiten beschouwing. Voor zover gemeenschappelijke ruimten direct woon-gerelateerd 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. Hier-voor geldt dezelfde erfpachtgrondwaarde als voor de te vormen appartementsrechten woning. De waarde van deze collectieve voorzieningen komt tot uitdrukking in de VON-prijzen van de wonin-gen waaraan de ruimten ten dienste staan.

Ik verzoek u, een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te geven de splitsing in apparte-mentsrechten voor te bereiden. U dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale inmeting, inclu-sief de afgifte van een kadastraal nummer voor het terrein waarop de appartementsrechten be-trekking hebben, alsmede een complexnummer (zie ook onder Uitgiftetekening in de Slotbepa-lingen). 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.

Om vóór de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen afronden, heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maan-den voor de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) nodig. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor rekening van u en eventuele andere opdrachtge-ver(s).

U vraagt zelf aan de notaris of deze op basis van de overeengekomen splitsingsstructuur de con-ceptakte 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 bo-demonderzoek 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 erf-pachtvoorwaarden (artikel 1. onder A) is hierop aangepast.

B. Vastlegging erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en andere lasten in de splitsings-akte.

Afhankelijk van de situatie dient de splitsingsakte bij de uitwerking na gemeentelijke accorde-ring van het DO met het volgende te worden in- dan wel aangevuld:

1. indien op de ondergrond (gemeenschap) lasten, rechten of verplichtingen moeten rusten, die op alle appartementsrechten betrekking hebben en daartoe in de splitsingsakte worden vermeld, bijvoorbeeld bij al gevestigde of voorafgaand aan de splitsing op de ondergrond te vestigen, wordt de splitsingsakte aangevuld met de aan de orde zijnde:

- opstalrechten,
  - erfdienstbaarheden en/of
  - kwalitatieve verplichtingen.
2. indien andere dan de onder 1. bedoelde lasten, rechten of verplichtingen ten laste of ten gunste van de gemeenschap aan de orde zijn, dienen ze eveneens in de splitsingsakte te worden vastgelegd, zoals:
    - met kettingbeding verzekerde bedingen;
    - gedoogrechten/ -plichten met betrekking tot andere, naburige erfpachtrechten, en/ of
    - gedoogrechten/ -plichten met betrekking tot aangrenzende gemeentelijke percelen ten behoeve van voorzieningen als trekstangen, ankerstoelen en dergelijke ten behoeve van damwanden, beschoeiingen of walmuren;
  3. indien wordt vastgelegd of dient te worden geconstateerd dat de ondergrond deel uitmaakt van een waterkering, in welk geval de voorschriften van het Hoogheemraadschap (Keur) op de ondergrond dienen te worden overgenomen en van toepassing verklaard in de splitsingsakte;
  4. indien het bodemonderzoek, waarin de bodemgesteldheid conform artikel 3 lid 3 van de AB2016 wordt vastgelegd, betrekking heeft op de gemeenschap in de splitsing, in welk geval in de splitsingsakte daarvan melding dient te worden gemaakt en het onderzoeksrapport daaraan dient te worden gehecht, waardoor dit bodemonderzoek voor alle erfpachtrechten geldt en is het niet meer nodig om dit aan elk afzonderlijke akte van vestiging te hechten;
  5. in de splitsingsakte krijgen de onder cum annexis (c.a.) aangeduide aanhorigheden bestaande uit onder meer de tot een woning behorende berging, tuin, terras of balkon, hetzelfde indexnummer als de betreffende woning, waarmee kan worden voorkomen dat onderdelen van een woning onbedoeld zelfstandigheid krijgen en de erfpachter daardoor een erfpachtrecht los van de woning kan vervreemden;
  6. in de splitsingsakte en bijbehorende tekeningen dient het recht tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, te worden vastgelegd, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn; deze overbouwning dient te volgen uit de uitvoering van het bouwplan waarvoor de gemeente een omgevingsvergunning heeft afgegeven en waarbij het uitdrukkelijk dient te gaan om kleine overbouwningen zoals dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, doorsnee balkons en dergelijke;
  7. indien het om grotere overbouwningen van het aan de perceel grenzende openbaar areaal gaat dan die hiervoor onder 6. aangegeven, en ze zijn binnen de stedenbouwkundige kaders (kavelregels) toegestaan, dan dient er een aanvullende regeling in de splitsingsakte te worden opgenomen waarin in ieder geval de volgende uitgangspunten dienen te zijn vastgelegd:
    - een vrij uitkragende overbouwning **zonder steunpunten** in het openbaar areaal, met vestiging van een erfdienstbaarheid van overbouwning ten behoeve van het appartementencomplex als heersende erf, ter plaatse als op tekening aangegeven (horizontaal) en in de erfdienstbaarheid te omschrijven (verticaal);

- een overbouwning **met steunpunten** in het openbaar areaal: de toevoeging van het te overbouwen terrein aan de ondergrond van het appartementencomplex met aanvullende in de splitsingsakte op te nemen voorwaarden ten aanzien van de bestemming tot openbaarheid en het openbaar gebruik van het te overbouwen terrein;
- 8. voor ruimten die zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik voor woningen (zoals collectieve fietsenstalling) worden geen appartementsrechten gevormd; in de splitsing worden deze ruimte onderdeel van de gemeenschap en regelt de Vereniging van Eigenaars het gebruik; aan gemeenschappelijke ruimten wordt geen erfpachtgrondwaarde toegedeeld; de waarde van deze collectieve voorzieningen komt tot uitdrukking in de VON-prijzen van de woningen en daarmee in de erfpachtgrondwaarde van die woningen; de vloeroppervlakte van deze gemeenschappelijke ruimte maakt deel uit van het in de kavelregels aangegeven maximale bvo, tenzij dat in de kavelregels expliciet is uitgesloten. Zie ook de uitwerking van artikel 2a, van de bijzondere bepalingen.
- 9. in de splitsingsakte dient de voorrangsregeling bij de vervreemding van een erfpachtrecht dat een parkeerplaats omvat, zoals die hierna onder C. Parkeren is vastgelegd, te worden opgenomen, waarbij de gehele tekst van C. Parkeren integraal dient te worden overgenomen.

### C. Parkeren

Het stadsdeel voert een actief parkeerbeleid, dat er op gericht is te stimuleren dat in het kader van woningbouwplannen gebouwde parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk door de bewoners van die woningen worden gebruikt. Op grond van dit beleid zullen bewoners die ervan afzien een parkeerplaats in erfpacht te verwerven of te huren niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.

Bij verkoop c.q. verhuur van een woning dient u gegadigden te wijzen op het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorwaarde omtrent verkoop/verhuur. Op grond van het parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt. De verkrijger van een erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht bestemd tot parkeren wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid.

Ter ondersteuning van dit beleid en ter versterking van de positie van kopers van een erfpachtrecht omvattende een appartementsrecht woning, dient in de splitsingsakte de volgende regeling te worden opgenomen met betrekking tot een aanbiedingsplicht bij vervreemding van parkeerplaatsen:

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):

#### Artikel 1 Aanbiedingsplicht 1

- a. Indien een rechthebbende tot één of meer van de (onder)appartementenrechten genummerd A [ ] t/m A [ ] omvattende parkeerplaatsen, hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn (onder)appartementenrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (onder) appartementenrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementenrechten in het appartementencomplex gerealiseerd op > omvattende een woning, die in het complex geen parkeerplaats in erfpacht heeft.
- b. De Aanbieder biedt de (onder)appartementenrechten dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de (hoofd)vereniging van eigenaren. 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(n) tot de (onder)appartementenrechten als bedoeld onder lid a., op een door haar te bepalen wijze.
- c. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementenrechten in het appartementencomplex gerealiseerd op de > als bedoeld onder lid a., die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waaraan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbenden tot de appartementenrechten die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd: "Eerste Gegadigde(n)".
- d. Indien er meerdere Eerste 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 bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste 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 Eerste Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Eerste Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementenrecht(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 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 (onder)appartementenrecht(en) dient aan te bieden.

#### Artikel 2 Aanbiedingsplicht 2

- g. Indien gehandeld is conform artikel 1 en het betreffende erfpachtrecht omvattende een (onder) appartementenrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden na het aanbod als bedoeld onder artikel 1 lid f. verplicht zijn (onder)appartementenrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de (onder)appartementenrechten in het appartementencomplex gerealiseerd op de > omvattende een woning, die al wel een parkeerplaats in het complex in erfpacht hebben.

- h. De Aanbieder biedt zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de hoofdvereniging, voor dezelfde koopprijs/ voorwaarde/ bepalingen als hij zijn (onder)appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid b. 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 het appartementencomplex gerealiseerd op de > als bedoeld onder lid g., op de wijze als hiervoor in artikel 1 lid b. bedoeld.
- i. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in het appartementencomplex gerealiseerd op de > als bedoeld onder lid g., 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: "Tweede Gegadigde(n)".
- j. Indien er meer Tweede Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid i. vermelde termijn door het bestuur onder toezicht van een notaris. Elke Tweede Gegadigde krijgt een rangnummer.
- k. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid i. gestelde termijn dan wel de in lid j. bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Tweede Gegadigde(n) bij aange tekend 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 om het aanbod in te trekken.
- l. 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.

### Artikel 3 Aanbiedingsplicht 3

- m. Indien gehandeld is conform de artikelen 1 en 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 vier (4) maanden na het (laatste)aanbod als bedoeld in artikel 2 leden k. en l. (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 artikel 1 lid c. Een afwijking van 5 % ten opzichte van de koopprijs vermeld in de brief als bedoeld in de artikelen 1 en 2 is toegestaan.
- n. Indien de Aanbieder gedurende de in lid m. 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 artikel 2 leden k. en l. wenst te vervreemden, dan dient hij zijn (onder)appartementsrecht(en) wederom conform het bepaalde in de artikelen 1 en 2 aan de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten omvattende een woning van het complex aan te bieden.

#### Artikel 4 Uitsluitingen

De in artikelen 1 tot en met 3 vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:

- o. 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;
- p. ingeval van gezamenlijke vervreemding van een en één van de (onder)appartementenrecht(en) omvattende een woning door dezelfde rechthebbende(n) in het complex aan dezelfde (rechts)persoon;

#### Artikel 5 Boete

Indien een rechthebbende tot een (onder)appartementenrecht genummerd A-> tot en met A-> omvattende een parkeerplaats in het appartementencomplex gerealiseerd overgaat tot vervreemding zonder de bepalingen van de artikelen 1 tot en met 4 na te leven, verbeurt deze rechthebbende tot een (onder) appartementenrecht een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 ten behoeve van de (hoofd)vereniging. Deze boetes zullen jaarlijks (voor het eerst op ...) worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (2015=100).

### **ERFPACHTVOORWAARDEN**

#### **Algemene Bepalingen**

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

De Algemene Bepalingen 2016 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2016 en overige informatie downloaden via onze website: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/wat-is-erfpacht/algemene-bepalingen/>.

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 een jaarlijkse aanpassing aan de inflatie en eventuele herzieningen bij op uw verzoek doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen zoals bestemmingswijzigingen. De erfpachter kan de canon voor de eeuwigdurende looptijd van het recht bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). 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 appartementenrechten 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 zijn met een opstalrecht van Liander ten behoeve van een transformatorruimte en een opstalrecht ten behoeve van een distributienetwerk voor warmte; in dit kader:
  - 1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
    - i. de voorwaarden die op deze opstalrechten van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt, en
    - ii. de samenhang tussen deze opstalrechten en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;
  - 2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van het erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedelten 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. de te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:
  - A. (aantal) erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezins koopwoning c.a. in de vrije sector van in totaal [ ] m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GO);
  - B. (aantal) erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats;
- 2b. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) en toegestane bebouwing te gebruiken;
- 2c. het is niet toegestaan de in artikel 2a. onder A. en B. genoemde koopwoningen te verhuren, tenzij daartoe vooraf toestemming van de gemeente is verkregen en 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 midden 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 jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar;
- in gevallen waarin het verbod tot verhuur - mede gezien het doel en strekking daarvan - tot naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare gevolgen zou leiden; indien de erfpachter de woning verhuurt zonder toestemming van de gemeente, verbeurt de erfpachter, na in gebreke te zijn gesteld overeenkomstig artikel 6:82 BW, een onmiddellijk opeisbare boete conform het gestelde in artikel 18 Algemene Bepalingen 2016; dit laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente om in rechte (tevens) nakoming te vorderen; het aanvragen van de toestemming geschiedt bij de gemeente; de erfpachter dient bij het verzoek om toestemming de bewijsmiddelen te overleggen die de gemeente redelijkerwijs nodig acht voor een goede beoordeling van de aanvraag; de toestemming zal worden ingetrokken indien wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden van de verleende toestemming. Onderhuur is in geen enkel geval toegestaan;

*In geval van voorgeschreven gebruik als huurwoning met toestemming tot verkoop op termijn de navolgende bijzondere bepaling 2d. opnemen voor zover deze op de te vestigen erfpachtrechten van toepassing is.*

- 2d. ten aanzien van de in artikel 2a. onder A. genoemde koopwoningen geldt dat voor overdracht aan de eerste erfpachter-bewoner de maximale verkoopprijs is gesteld op € 420.000,00 (prijspeil 1 januari 2026 met jaarlijkse indexatie CPI reeks alle huishoudens (2015=100);
- 3a. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
- 3b. de erfpachter is verplicht een gedeelte van deze onbebouwde terreingedeelten in te richten als parkeerplaats voor een auto;
- 4a. de erfpachter is verplicht om op basis van het op [ ] door de gemeente goedgekeurde definitief ontwerp met de realisering van het appartementencomplex 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 ervoor 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 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. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop de gemeente een omgevingsvergunning heeft afgegeven en welk bouwplan in de splitsingsakte en /tekeningen is vastgelegd ;
7. De erfpachter is verplicht de opstal(len) voor eigen rekening en risico aan te (laten) sluiten op het in opdracht van de gemeente gerealiseerde distributienetwerk voor warmte.

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

#### **AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX**

U dient het terrein dat u 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 [ ] N.A.P/ maaiveldniveau . Indien deze ontgravingsmaat, binnen de stedenbouwkundige richtlijnen, wordt overschreden dan is dat altijd voor rekening en risico van de erfpachter.

#### *Aziatische duizendknoop*

1. Ter plaatse van het uit te geven perceel heeft een sanering inclusief monitoringcyclus van de Aziatische duizendknoop plaatsgevonden. Deze sanering is uitgevoerd conform protocol 'Uitgraven Japanse duizendknoop' en protocol 'Monitoren hergroei na saneren Japanse duizendknoop'. De rapportage is terug te vinden in bijlage >. De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele (terug)groei van Aziatische duizendknoop planten.

2. Ter plaatse van het uit te geven perceel heeft een sanering van de Aziatische duizendknoop plaatsgevonden. Deze sanering is uitgevoerd conform het protocol 'Uitgraven Japanse duizendknoop'. Er heeft geen monitoringcyclus plaatsgevonden. De rapportage is terug te vinden in bijlage >. De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele (terug)groei van Aziatische duizendknoop planten.
3. Ter plaatse van het uit te geven perceel is een Aziatische duizendknoop groeiplaats aanwezig. Saneren is echter niet zinvol. De rapportage is terug te vinden in bijlage >. De gemeente is niet aansprakelijk voor de aanwezigheid van deze Aziatische duizendknoop planten.
4. Ter plaatse van het uit te geven perceel is geen Aziatische duizendknoop groeiplaats aangetroffen. De rapportage is terug te vinden in bijlage >. De gemeente 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 [ ]. 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 vindt, 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;
  - 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). Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

De jaarlijkse canon bedraagt € [ ],00 en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van [ ]. 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 dient het hierna het gestelde onder B en C in acht genomen te 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.

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 [ ]> tot en met 31 december >[Data in te vullen na DO],
- welke periode [uit te werken na DO met één jaar wordt verlengd tot en met 31 december [ ]].

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

## B. Betalingen erfpacht

Voor de bestemming koopwoning met de Koopstartregeling is op grond van de met u overeengekomen afspraken vooruitbetaling van de canon verplicht.

### 1. 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%).

### 2. 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 uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

### 3. Onroerendezaakbelasting (OZB)

Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerendezaakbelasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum daarvan door u verschuldigd. U dient de belasting en andere lasten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum te voldoen.

### 4. Rente

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

## C. Vervolgbetalingen erfpacht

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

### 1. Canon

- a. De gemeente zal afzien van de eerste inflatiecorrectie van de canon na afloop van het kalenderjaar waarin de ingangsdatum van het erfpachtrecht gelegen is.

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

#### D. Verplichtingen projectontwikkelaar

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

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

- het gebruiksoppervlak (m<sup>2</sup> go) per woning(en), en
- het bruto vloeroppervlak (m<sup>2</sup> bvo) van de overige bestemmingen.

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

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

#### E. Versturen gegevens na aktepassering

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

1. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
2. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment verleden erfpacht- en eventuele leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
  - a. de tenaamstelling van de erfpachtrechten,
  - b. de data van aktepassering, en
  - c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
3. een afschrift van de bij de eerste vestiging van een erfpachtrecht aan de ontwikkelaar gegeven eindafrekening (readable pdf versie);

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

#### **F. 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.

#### **G. 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 grondprijsspeel 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.

#### **PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW**

Als het te realiseren bouwplan afwijkt van de gegevens in deze aanbieding, dan verzoek ik u dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende

werkzaamheden, aan de in het briefhoofd genoemde contactpersoon te melden. Voorts verzoek ik u uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden de dan bekende exacte datum door te geven.

### **ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN**

Alle voor deze uitgifte in erfpacht te maken kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht en belastingen) komen voor uw rekening. Vanaf de ingangsdatum van het(de) erfpachtrecht(en) of, als 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.

### **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/be-stuur-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 internetlink 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 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 hoeft 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**

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 de 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 aanbidding 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 óf 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

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

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

Als u met deze aanbidding instemt, dan dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie te retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd binnen één maand

na dagtekening van deze aanbieding. Ik verzoek u daarbij de op het bericht van acceptatie aangegeven stukken mee te sturen.

Als het ondertekende bericht van acceptatie binnen de termijn is ontvangen en u de (na acceptatie separaat aan u in rekening te brengen) waarborgsom heeft betaald, zal ik het bestuur voorstellen het perceel aan u in erfpacht uit te geven.

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

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

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

Met vriendelijke groet,

Brenda Sluijk  
Afdelingsmanager Erfpacht en Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling

Dit bericht van acceptatie geldt voor rechtspersonen en niet voor natuurlijke personen. Zo nodig vervangen door een ander model bericht van acceptatie.

### Bericht van Acceptatie

Terrein : >  
Dossiernr. : E >  
Plannr. : >  
Project : >

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

- zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.
- mbt de parkeerplaatsen van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken <sup>(5)</sup>
  - 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>(6)</sup>  
notariskantoor .....  
notaris .....  
adres notaris .....  
..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder: <sup>(7)</sup>  
Belastingeenheid .....  
adres belastingeenheid .....

Plaats, .....  
Dagtekening, .....  
Handtekening(en),.....

---

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