



Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Lieven de Key
Voorletter. Achternaam
Straat Huisnummer
Postcode, Woonplaats

Alleen per e-mail verstuurd naar:

>@

Datum	>	Projectnaam	Kavel 2J Kenniskwartier
Ons kenmerk	>	Uw kenmerk	>
Dossiernummer	E17529/1	Plannummer	58.029
Behandeld door	> (afdeling Erfpacht en Uitgifte)		
Emailadres	>@Amsterdam.nl	Telefoon	>
Kopie aan	>		
Bijlagen	Terreinspecificatie en nadere informatie, Tekening nummer 2026-513 d.d. 7 september 2026, Financieel overzicht van >, Nulmeting bodem (als deze al beschikbaar is op het moment van de aanbidding, de nulmeting bodem of een vergelijkbaar bodemonderzoek wordt uiteindelijk aan de splitsingsakte gehecht) Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht BLVC kader Informatiebrochure Hello Zuidas		
Onderwerp	Aanbidding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan de Fanny Mendelssohnstraat, Jaddanbaikade en de Gustav Mahlerlaan te Amsterdam		

Geachte >, Voorletter, Achternaam

Onder verwijzing naar de Afsprakenbrief kavel 2J Kenniskwartier tussen de gemeente en Lieven de Key d.d. @ met kenmerk @@, de Turn Key Overeenkomst d.d. en de Optieovereenkomst kavel 2J Kenniskwartier Westelijk Ontwikkelveld tussen de gemeente en @ d.d. @ bied ik u hierbij in eeuwigdurende erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer 2026-513 van 7 september 2026 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", het te bebouwen terrein met de daarop te bouwen opstallen als: "het appartementencomplex" en het te bebouwen terrein als: "het terrein" of "de zaak".

De gemeente biedt 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 : commerciële plintvoorziening (nader te specificeren naar een erfpachtbestemming op basis van DO)	
Canon..... : €	>,00
Erfpachtgrondwaarde ... : €	>,00 (exclusief BTW)
Geplande ingangsdatum: Uiterlijk binnen > maanden na acceptatie van deze aanbieding	

Gelijktijdig met de onderhavige erfpachtaanbieding ontvangt:

- u de aanbieding voor de uitgifte in erfpacht met een 52 of 77 jarig tijdvak onder de Algemene Bepalingen 1998 van de door de gemeente te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening met nummer 2025-480 d.d. 25 augustus 2026 met lijnarcering aangegeven terrein met kenmerk @;
- <naam ontwikkelaar in te vullen na gunning> de aanbieding voor de uitgifte in eeuwigdurende erfpacht onder de Algemene Bepalingen 2016 van de door de gemeente te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening met nummer 2025-479 d.d. 10 september 2026 met lijnarcering aangegeven terrein met kenmerk @;

De onderhavige aanbieding, de erfpachtaanbieding aan Lieven de Key onder de Algemene Bepalingen 1998 (dossier EW6713/1) en de aanbieding aan <naam ontwikkelaar in te vullen na gunning> onder de Algemene Bepalingen 2016 (dossier E17512/1) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden (één en ondeelbaar) in de zin dat de overeenkomst die door acceptatie van één van voornoemde aanbiedingen ontstaat, slechts in werking treedt nadat alle drie aanbiedingen onvoorwaardelijk en binnen de gestelde termijn door de betreffende erfpachter zijn geaccepteerd. De tijdige en onvoorwaardelijke acceptatie van alle drie aanbiedingen geldt als opschortende voorwaarde voor de inwerkingtreding van iedere afzonderlijke overeenkomst die door acceptatie van de aanbieding in kwestie ontstaat.

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen, zal ik het perceel aan u in eeuwigdurende erfpacht uit te geven.

OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, omvat het te realiseren appartementencomplex tevens appartementsrechten bestemd voor sociale huur, die de gemeente aan Lieven de Key uit zal geven.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen: NTB

Ik verzoek u, in overleg met de ontwikkelaar, 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 Uitgifte-tekening in de Slotbepalingen). U dient hier in uw planning rekening mee te houden. Zie voor informatie de website van het Kadaster (www.kadaster.nl) of raadpleeg uw notaris.

Om vóór de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen afronden, heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maanden voor de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) nodig. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor rekening van u en de ontwikkelaar.

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. Opstalrechten

Het uit te geven kavel, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, is belast met een opstalrecht omvattende een AVP ten behoeve van Liander en >>> >, in dit kader:

verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:

- de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en de beperkingen die dit opstalrecht ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengt en;
- de samenhang tussen dit opstalrecht en de erfpacht met betrekking tot de erfpacht behorende bebouwing;

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 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 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 < (opstalrechten
in dit kader:
 - 1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
 - i. de voorwaarden die op dit/deze >benoem recht(en) van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; en
 - ii. de samenhang tussen dit/deze >benoem recht(en) en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;
 - 2° indien van toepassing bij opstalrecht aanvullen met: 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. de te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:
 - A. 1 erfpachtrecht, omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot commerciële plintvoorziening (nader te specificeren naar een erfpachtbestemming op basis van DO) van in totaal > m² bruto vloeroppervlakte (BVO);

- 2b. de erfpachter is verplicht het erfpachtrecht overeenkomstig de bestemming en toegestane bebouwing te gebruiken;
- 3a. de erfpachter is verplicht om 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;
- 3b. tenminste 13 weken voordat het appartementencomplex gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouw-materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
- 3c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreinde-len dienen te zijn voltooid binnen 24 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- 3d. de erfpachter mag van het gestelde onder de leden a, b en c slechts afwijken na voorafgaande schriftelijke vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, die is bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2016;
- 4. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;
- 5. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop de gemeente een omgevingsvergunning heeft afgegeven en welk bouwplan in de splitsingsakte en /tekeningen is vastgelegd ;

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. Op afbeelding 25 van de Bouwenvelop (Maaiveldhoogtes kavel 2J en aansluitende openbare ruimte) is een bovenaanzicht van de kavel te zien met daarop de verschillende maaiveldhoogtes. Indien deze ontgravingsmaat, binnen de stedenbouwkundige richtlijnen, wordt overschreden dan is dat altijd voor rekening en risico van de erfpachter.

Onverminderd de terreinspecificatie en het in aanvulling daarop in de bijzondere bepalingen gestelde geldt dat:

Ten tijde van de afronding van deze modelaanbieding is de Aziatische duizendknoop aangetroffen. De gemeente neemt hiervoor passende maatregelen. Ruim voor de definitieve aanbieding zal de gemeente opnieuw onderzoek doen. Alsdan geldt een van onderstaande opties.

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 Amsterdam 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 Amsterdam 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 Amsterdam 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 Amsterdam is niet aansprakelijk voor eventuele aanwezigheid van Aziatische duizendknoop planten.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

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

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum erfpacht zal gelden [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 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 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.

B. Betalingswijze overige bestemmingen

Voor de onderhavige bestemming > is op grond van het grondprijnsbeleid vooruitbetaling van de canon verplicht. De afkoopsom voor deze bestemming bedraagt € >,00 (zie financieel overzicht).

C. Betalingen erfpacht

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

- op de ingangsdatum van het erfpachtrecht de afkoopsom.

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. Verrekening Waarborgsom

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

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

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 ontvangt:

1. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie).

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.

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/beleid/integer-handelen/>. 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 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 strafvervolgning is ingesteld.
- 7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

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

- 13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

1. 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 erfpacht-recht(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.

2. 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 of en onder welke voorwaarden de afwijking inpasbaar is.

3. BLVC-kader

Het BLVC-kader maakt onlosmakelijk deel uit van deze erfpachtaanbidding waarbij geldt dat de erfpachter een BLVC-plan opstelt dat voldoet aan het BLVC-kader en ter goedkeuring voorlegt aan de gemeente. Erfpachter draagt zorg voor het (doen) nakomen van het goedgekeurde BLVC-plan door zijn (onder)aannemer(s).

4. Geluidsarm en trillingsvrij werken

Bij het aanbrengen (en eventueel verwijderen) van funderingsconstructies en damwanden wordt gebruik gemaakt van geluids- en trillingsarme technieken. Dat betekent dat traditioneel heien en/of trillen van damwanden en palen (heipalen en/of vibropalen) niet toelaatbaar is. Hiervoor bestaan goede alternatieve systemen zoals gedrukte, geschroefde en/of geboorde systemen.

Het voorgaande is niet van toepassing op korte damwanden (max. 13 meter).

5. Nabijheid project Zuidasdok en overige omgevingsprojecten

De Ontwikkelaar is nadrukkelijk bekend met het feit dat in de directe nabijheid werkzaamheden voor het project Zuidasdok worden uitgevoerd en dat het realiseren van Zuidasdok gevolgen en beperkingen zal hebben voor het ontwerp, zijn werkzaamheden, en na oplevering van de kavel, mogelijk ook voor de bereikbaarheid en de leefbaarheid van het te realiseren gebouw. Funderingsconstructies en poeren mogen de erfpachtgrenzen en de tracébesluitgrens niet overschrijden. Kabels en leidingen (waaronder huisaansluitingen t.b.v. nuts) mogen niet ten noorden van de tracébesluitgrens worden gelegd.

Er dienen tussen de aannemer van Zuidasdok en de ontwikkelaar/aannemer tijdig adequate afspraken gemaakt te worden.

Op beide partijen rust een inspanningsverplichting om de afstemming van de werkzaamheden zo goed mogelijk te doen verlopen. De (toekomstige) aannemer van Zuidasdok zal een coördinerende taak bij aanpalende bouwprojecten toebedeeld krijgen van Zuidasdok. Te maken afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst waarin onder andere de periode van gebruik en voorwaarden waaronder het gebruik plaatsvindt zijn opgenomen. Binnen het TB-gebied zijn de werkzaamheden van Zuidasdok en de planning daarvan leidend. De Ontwikkelaar dient zijn aannemer van het voorgaande op de hoogte te stellen.

6. Stichting Hello Zuidas en Green Businessclub

Graag attendeer ik u op het feit dat publieke- en private partijen participeren in de Stichting Hello Zuidas en de Green Business Club. Hello Zuidas heeft als doelstelling om gezamenlijk met alle partijen in Zuidas de hoge kwaliteitsnormen in het gebied te waarborgen en op deze manier bij te dragen aan de groei en economische ontwikkeling van Amsterdam. In de bijlage vindt u de informatiebrochure.

De Green Business Club richt zich op concreet resultaat door het initiëren en realiseren van duurzame projecten. Zie voor informatie www.greenbusinessclub.nl/nl/zuidas.

Zuidas verwacht ook uw participatie en bijdrage in deze.

7. Nazakkingen

Ter voorkoming van zettingen (nazakkingen) in de openbare ruimte bij gebruik van tijdelijke damwanden is de erfpachter verplicht ter hoogte van de toegang van de parkeergarage en zo nodig op andere kwetsbare plekken in de overgang tussen parkeergarage en het maaiveld aan de parkeergarage een passend constructief element (een nok) aan te brengen, zodat de gemeente hierop stootplaten kan aanbrengen.

8. Perswoordvoering en communicatie

Bij overeenstemming tussen Gemeente Amsterdam, Zuidas en Ontwikkelaar worden afspraken gemaakt met de woordvoerder van Zuidas voor de afstemming van de externe communicatie en perswoordvoering. De Ontwikkelaar levert de gegevens van de contactpersoon of woordvoerder voor de gezamenlijke formulering van communicatieboodschappen en woordvoeringslijnen richting mediarelaties. Dit betreft ook ontwikkelingen rond de vestiging en/of verhuizing van eindgebruikers naar Zuidas. De Ontwikkelaar attendeert in dat geval de eindgebruiker(s) op de noodzaak van afstemming met de woordvoerder van Zuidas.

9. Plintinvulling

De gemeente hecht veel belang aan goede en levendige plintinvullingen. In onderhavige erfpachtuitgifte zijn commerciële voorzieningen opgenomen, te realiseren in de plint. Zuidas kan u adviseren om tot een goede plintinvulling te komen.

10. 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.

11. Plankosten / schade

Iedere partij zal zijn eigen kosten moeten dragen. Ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente.

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.

12. Bericht van acceptatie

De uiterste datum waarop u deze aanbieding kunt accepteren is 5 mei 2029.

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

Slechts indien de onderhavige aanbieding, de erfpachtaanbieding aan Lieven de Key onder de Algemene Bepalingen 1998 (dossier EW6713/1) en de aanbieding aan <naam ontwikkelaar invullen na gunning> onder de Algemene Bepalingen 2016 (dossier E17512/1) onvoorwaardelijk en binnen de gestelde termijnen door de betreffende erfpachters zijn geaccepteerd, zal de gemeente de volgende stap zetten richting uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten.

Als het ondertekende bericht van acceptatie voor de bovengenoemde datum is ontvangen, zal ik 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

Bericht van Acceptatie

Terrein : Kenniskwartier
Dossiernr. : E 17529/1
Plannr. : 58.029
Project : Kavel 2J

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

- zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.

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

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder: ⁽⁶⁾
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) naam en adres Amsterdams notariskantoor

(6) naam en postadres belastingeenheid