



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

**Aan de definitieve geselecteerde inschrijver
van de selectieprocedure
N Kavel blok 1 en blok 3**

Datum	14 september 2016	Projectnaam	Sloterdijk - Centrum
Ons kenmerk	2016-2195		
Dossiernummer	E 14571/1	Plannummer	518.03
Behandeld door			
Mailadres		Telefoon	
Kopie aan			
Bijlagen	<ul style="list-style-type: none">• Terreinspecificatie en nadere informatie• Tekening nummer 2016-099 van 4 maart 2016• Financieel overzicht van (<i>datum</i>)• Bodemonderzoek van (<i>datum</i>)• Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam		
Onderwerp	Model aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten N Kavel blok 1 en blok 3 gelegen aan de Radarweg / Arlandaweg / Barajasweg te Sloterdijk – Centrum		

Geachte heer, mevrouw,

Onder verwijzing naar en ter uitvoering van de met u en de gemeente Amsterdam tot stand gekomen Optieovereenkomst voor de N Kavel te Sloterdijk – Centrum (hierna te noemen: de Optieovereenkomst), bied ik u hierbij, in eeuwigdurende erfpacht aan de te vormen appartementsrechten voor de N Kavel, omvattende een aandeel in het op tekening nummer 2016-099 van 4 maart 2016 met lijnarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A1 tot en met A(*nummer*).

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".

De onderhavige erfpachtaanbieding, die onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de Optieovereenkomst, is nog incompleet voor wat betreft:

Weesperplein 8 is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 7 en 10), halte Weesperplein

- definitieve bestemmingen;
- aantallen en vloeroppervlakten;
- de functieverdeling per m² bruto vloer oppervlakte (bvo);
- financiële gegevens;
- ingangsdatum recht;
- de eventuele splitsingsstructuur;
- en eventuele overige aanvullingen, uitsluitend indien de gemeente dit noodzakelijk acht voor de verwezenlijking van het door de gemeente geaccordeerde Definitief Onderwerp (DO).

Dit is de reden waarom de erfpachtaanbieding, voor nu, als model erfpachtaanbieding wordt aangeduid.

De ontbrekende gegevens dienen conform het bepaalde in de Optieovereenkomst uiterlijk bij de toetsing van het Definitief Ontwerp (DO) door u te worden aangeleverd. De erfpachtaanbieding is definitief indien alle ontbrekende gegevens zijn ingevuld, zodat na gemeentelijke akkoordbevinding van het DO en na tijdige en onvoorwaardelijke acceptatie door u van de definitieve erfpachtaanbieding de gemeente kan aanvangen met de erfpachtuitgifte aan u.

De kaders van deze erfpachtuitgifte worden gevormd door:

1. de Optieovereenkomst;
2. het door u binnen dat kader opgestelde en door de gemeente aan de uitgangspunten van de Optieovereenkomst getoetste en voor akkoord bevonden Definitief Ontwerp;
3. uw opgave van definitieve bestemmingen, aantallen, vloeroppervlakten en eventueel gewenste uitgiftestructuur.

Uw opgave mag niet afwijken van de bestemmingen, aantallen en vloeroppervlakten zoals opgenomen in hoofdstuk 3 en 4 van de bouwenvelop en het kavelpaspoort, tenzij de gemeente u uitdrukkelijke toestemming verleent af te wijken van hetgeen in hoofdstuk 3 en 4 van de bouwenvelop en het kavelpaspoort is opgenomen.

De gemeente biedt u het perceel (de appartementsrechten) in eeuwigdurende erfpacht tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) aan onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. Kavel N blok 1 en Kavel N blok 3 zijn gelegen aan de Radarweg / Arlandaweg / Barajasweg te Sloterdijk – Centrum. De ondergrond van het appartementencomplex is kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie K, nummer 4090 en is groot ongeveer 2.474 m² (blok 1 – 1.287 m² / blok 3 – 1.187 m²)

Voor de onderhavige bouwenvelop is het onderstaande programma vastgesteld met daarbij een totaal oppervlakte van maximaal 20.100 m².

Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden	Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemming <u>N KAVEL BLOK 1:</u>	maximaal 5.400 m ² bruto vloeroppervlakte (exclusief parkeergarage) verdeeld over maximaal 10-11 bouwlagen, maximaal 35 m hoog, bestaande uit 40-70 koop- en huurwoningen in de vrije sector en mogelijkheid tot niet-woonfuncties

Erfpachtbestemming

N KAVEL BLOK 3: maximaal 14.700 m² bruto vloeroppervlakte (exclusief parkeergarage) verdeeld over maximaal 21-23 bouwlagen, maximaal 75 m hoog, bestaande uit 95-108 koop- en huurwoningen in de vrije sector en minimaal 700 m² bruto vloeroppervlakte niet-woonfuncties in de plint

De maximale oppervlakte van 20.100 m² bvo voor de gehele bouwenvelop mag niet worden overschreden.

Wonen en bedrijf aan huis

Binnen het voor dit gebied geldende bestemmingsplan is het onder deze bestemming toegestaan tot maximaal 25% van het gerealiseerde vloeroppervlakte per appartementsrecht wonen te gebruiken als bedrijf- en praktijkruimte aan huis.

Indexcanon: (bedrag)
Totale grondwaarde (exclusief btw): € 5.800.000,- (minimaal) + optievergoeding

Geplande ingangsdatum: (nog in te vullen)

Nadat ik het bericht van acceptatie (dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding) ondertekend van u retour heb ontvangen, zal ik het bevoegd 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.

Grondwaarde

Voor de blokken 1 en 3 op de N Kavel moet een programma worden gerealiseerd dat past binnen de programmatische voorwaarden, zoals beschreven in de selectiebrochure, de bouwenvelop en de kavelpaspoorten voor blok 1 en blok 3.

In de tabel hieronder zijn de vaste grondwaarden per bestemming opgenomen. De ontwikkelaar is vrij ten aanzien van de invulling van het woningbouwprogramma, in zoverre dat het 100% om marktoningen gaat (koop en huur). Voor wonen is de grondwaarde vermeld per vierkante meter gebruiksoppervlak (gbo). Voor niet-woonbestemmingen is de grondwaarde per vierkante meter bruto vloeroppervlak (bvo) opgenomen. Voor parkeren wordt de grondwaarde per te realiseren parkeerplaats genoemd.

De minimale grondwaarde van blok 1 en blok 3 bedraagt € 5.800.000,- (zegge: vijf miljoen achthonderduizend euro) exclusief btw, prijspeil 2016.

Grondwaarden N Kavel blok 1 en blok 3, exclusief afroomregeling

WONEN blok 1		
Woningen onderbouw	€ 1.002,-	m ² gbo
Woningen toren (voor aanduiding zie kavelpaspoort)	€ 385,-*)	m ² gbo
WONEN blok 3		
Woningen	€ 330,-	m ² gbo

NIET WONEN beide blokken		
Niet-woonbestemming (w.o. horeca) in plint	€ 704,-	m ² bvo
Horeca op verdieping	€ 675,-	m ² bvo
Parkeren	€ 1.825,-	parkeerplaats

**) de hier aangegeven grondwaarde voor de toren heeft ook betrekking op de ondergelegen woningen tot een maximum van 1,5 meter buiten de in het kavelpaspoort aangegeven onderbroken lijn waarmee de maximale contouren van de toren zijn aangegeven.*

Nb: rekening dient te worden gehouden met het volgende:

- Bovengenoemde grondprijzen zijn op basis van eeuwigdurende erfpacht, prijspeil 2016, exclusief btw.
- De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de index CPI inkomen huishoudens laag, 2016=100, met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie.
- M² : op basis van NEN 2580
- De ontwikkelaar is vrij in zijn keuze ten aanzien van huur- of koopwoningen, er wordt geen onderscheid gemaakt naar grondprijzen voor huur- en koopwoningen.
- Indien bij gehele realisatie van het programma in de blokken 1 en 3 de totale afkoopsom o.b.v. dit programma vermenigvuldigd met de hierboven genoemde eenheidsprijzen lager is dan de minimale grondwaarde van € 5,8 mln exclusief btw, dan blijft de minimale grondwaarde van € 5,8 mln exclusief btw ongewijzigd gelden. Indien de aldus berekende totale afkoopsom hoger is dan de minimale grondwaarde van € 5,8 mln exclusief btw, dan geldt deze hogere afkoopsom zijnde de werkelijke totale grondwaarde, welke in de plaats komt van de minimale grondwaarde van € 5,8 mln exclusief btw.
- Afroomregeling
 - o Voor het woningdeel is een afroomregeling van toepassing op basis van de werkelijk gerealiseerde (Vrij Op Naam) VON-prijzen. Indien de gemiddelde VON-prijs van de woningen hoger ligt dan € 2.750,- per m² VON inclusief btw) per m² gbo valt het surplus voor 50% (inclusief btw) toe aan de gemeente. Indien de gemiddelde VON-prijs van de woningen onder het bedrag van € 2.750,- per m² VON-prijs (inclusief btw) wordt verkocht dan is de afroomregeling niet van toepassing.
 - o (VON)-prijs: de verkoopprijs van de woningen inclusief alle kosten die standaard deel uitmaken van de VON-prijs, inclusief de grondprijzen/grondwaarde bij afkoop eeuwigdurende erfpacht en inclusief btw.
 - o Bij het berekenen van de gemiddelde VON-prijs per m² gbo worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 - In het geval er sprake is van een mix van koopwoningen en huurwoningen in blok 1 en blok 3 wordt bij de berekening de gemiddelde prijs per m² gbo van de koopwoningen aangehouden. Deze prijs wordt vervolgens toegepast op **alle** woningen en dus ook voor de huurwoningen.
 - In het geval **uitsluitend** sprake is van huurwoningen in blok 1 en blok 3 wordt de VON-prijs per m² gbo als volgt berekend: totale huurwaarde per jaar gedeeld door Bruto Aanvangs Rendement van 5,5%
 - o De in tabel opgenomen grondprijzen vormen de basis voor de berekening van de canon en afkoopsom. Voornoemde surplus heeft geen invloed op de canon en op afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht

- De ontwikkelaar bericht de gemeente binnen 2 weken na oplevering van de laatste markt woning over de VON-prijzen van alle koopwoningen alsmede de daarbij horende m² gbo's, waarna de gemeente berekent welk bedrag eventueel extra aan de gemeente dient te worden voldaan.
- Er is in de tabel geen grondwaarde opgenomen voor de bron voor Warmte / Koude Opslag (hierna: WKO-bron), omdat in geval van een WKO-bron de daarvoor benodigde ruimte binnen de uitgiftegrenzen dient te worden gevonden. WKO-bronnen in de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Procedure na definitieve selectie

In het kader van de definitieve selectie zal bij gunningsbesluit van de directeur Grond en Ontwikkeling bekend worden gemaakt welke inschrijver de tender heeft gewonnen. Met het nemen van het gunningsbesluit komt de optieovereenkomst tussen de gemeente en de winnende inschrijver van rechtswege tot stand. Op de winnende inschrijver rust de verplichting om binnen één week na datum van gunningsbesluit de optieovereenkomst te ondertekenen. Aangezien de optieovereenkomst reeds bij het nemen van het gunningsbesluit van rechtswege tot stand is gekomen is de ondertekening ervan een formaliteit en derhalve ceremonieel van karakter.

Van een (start van) erfpachtuitgifte - die uiteindelijk zal uitmonden in de notariële vestiging van het erfpachtrecht en het in dat kader leveren van de grond door de gemeente - is pas sprake indien de winnende inschrijver de definitieve erfpachtaanbieding binnen de optieperiode van 18 maanden accepteert. Deze definitieve erfpachtaanbieding is inhoudelijk gelijk aan de model erfpachtaanbieding, aangevuld met de ten tijde van inschrijving nog ontbrekende gegevens met betrekking tot onder meer programma, bestemmingen, metrages en financiën. Deze ontbrekende gegevens dienen door de winnende inschrijver te worden aangeleverd bij het ter toetsing voorleggen aan de gemeente van het Definitief Ontwerp (DO). Wanneer de gemeente zich akkoord heeft verklaard met het DO zal zij de relevante informatie uit het DO verwerken in de model erfpachtaanbieding waardoor deze definitief wordt. Door het accepteren van de definitieve erfpachtaanbieding door de winnende inschrijver komt de erfpachtovereenkomst tot stand. Acceptatie van de definitieve erfpachtaanbieding onder voorwaarden, onder meer van inhoudelijke aanpassing van de model erfpachtaanbieding, is niet toegestaan. In dat geval komt de erfpachtaanbieding te vervallen en komt er geen erfpachtovereenkomst tot stand.

De winnende inschrijver betaalt op grond van de optieovereenkomst een optievergoeding aan de gemeente. De optievergoeding is verschuldigd vanwege de exclusieve reservering van de grond ten behoeve van de winnende inschrijver, gedurende de optieperiode, ongeacht of hij de definitieve erfpachtaanbieding uiteindelijk accepteert of niet. De hoogte van de optievergoeding is gelijk aan het door de winnaar uitgebrachte financiële bod op het optierecht (optiebieding). Over de optievergoeding is btw verschuldigd.

Voor wat betreft de woningen kan de winnende inschrijver kiezen tussen canonbetaling of betaling van een afkoopsom; in het laatste geval wordt de canonverplichting via vooruitbetaling eeuwigdurend afgekocht. Voor wat betreft de overige voorzieningen is afkoop verplicht inclusief parkeren. De canon dan wel de afkoopsom wordt pas na acceptatie van de definitieve erfpachtaanbieding in rekening gebracht.

Indien u niet binnen de genoemde optieperiode van maximaal 18 maanden de erfpachtaanbieding heeft aanvaard of de erfpachtovereenkomst komt in deze periode niet tot stand, dan komt de optieovereenkomst te vervallen en heeft de winnende inschrijver jegens de gemeente - mits de optievergoeding volledig is betaald - geen verplichtingen meer. Evenzo heeft de gemeente geen verplichtingen meer jegens de winnende inschrijver.

Indien u binnen de genoemde periode van 18 maanden de erfpachtaanbieding aanvaardt en de erfpachtovereenkomst komt tot stand, dan zal de rechtsverhouding tussen de winnende inschrijver en de gemeente (mede) worden bepaald door de inhoud van de geaccepteerde definitieve erfpachtaanbieding.

De berekening van het hiervoor genoemde 'surplus' in het kader van de afroomregeling vindt plaats door de gemeente na dat de woningen zijn verhuurd en/of verkocht. De ontwikkelaar dient de gemeente binnen 2 weken nadat 90% van de woningen is verkocht en/of verhuurd te informeren over de gerealiseerde VON-prijzen en m2 gbo per woning. De gemeente bepaalt vervolgens of zij de berekening van het hiervoor genoemde surplus baseert op genoemde 90% of daarmee wacht totdat alle woningen verhuurd en/of verkocht zijn.

De gemeente zal vervolgens op basis van de verstrekte informatie de eind-afrekennota opstellen en versturen. De eventueel extra verschuldigde vergoeding dient door de ontwikkelaar binnen 4 weken na de factuurdatum te worden voldaan.

(Van toepassing als er overige appartementsrechten zijn binnen het complex die aan een ander/anderen worden uitgegeven of overgedragen)

OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING

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

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen:

Voorbeeldschema:

hoofdsplitsing		units/bestemming	erfpachtrechten	
ondersplitsing			aantal	bijzonderheden
A 1	A 5 t/m A 24	20 koopwoningen/huur	1	tezamen met A44 t/m A58
	A 25 t/m A 39	15 koopwoningen	15	
A 2	A 40 t/m A 41	2 winkelunits	2	
A 3	A 42 t/m A 43	1 school VMBO	1	
A 4	A 44 t/m A 58	15 parkeerplaatsen		tezamen met A5 t/m A24
	A 59 t/m A 83	25 parkeerplaatsen	25	

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 milieuhygiënische staat ondergrond appartementencomplex

Conform artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 dient aan de erfpachtakte(n) een bodemonderzoek te worden gehecht, waarin de milieuhygiënische bodemgesteldheid van de ondergrond wordt vastgelegd. Omdat dit bodemonderzoek betrekking heeft op een deel van de gemeenschap in de splitsing (en daarmee op 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.

1. Op de ondergrond rust een (gemeenschap) last, recht of verplichting, die op alle appartementsrechten betrekking heeft en daartoe in de splitsingsakte wordt vermeld. Namelijk: een opstalrecht ten behoeve van de nutsvoorzieningen en indien van toepassing een opstalrecht ten behoeve van een warmte- /koudeopslag-installatie (WKO-installatie).
2. Voor ruimten die zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik voor de woningen (zoals collectieve fietsenstalling) worden geen appartementsrechten gevormd. In de splitsing wordt 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 kan mogelijk deel uitmaken van het in de kavelregels aangegeven maximale bvo.

U dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale inmeting, inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor het terrein waarop de appartementsrechten betrekking hebben, alsmede een complexnummer (zie ook onder Uitgiftetekening in de Slotbepalingen). U dient hier in uw planning rekening mee te houden. Zie voor informatie de website van het Kadaster (www.kadaster.nl) of raadpleeg uw notaris.

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 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 andere opdrachtgever(s).

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 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op 11 juli 2016 in deel 68635 nummer 79 (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: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/.

Op grond van de Algemene Bepalingen 2016 geeft de gemeente het perceel in eeuwigdurende erfpacht uit tegen een canon. Deze canon geldt voor de eeuwigdurende looptijd van een erfpacht-recht 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 vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
 - B. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartements-eigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
 - C. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
 - D. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieuhygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;
 - E. de zaak belast is met een voortdurend opstalrecht met betrekking tot nutsvoorzieningen en indien van toepassing een WKO-installatie;
in dit kader:
 - 1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
 - de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing is en de beperkingen die dit opstalrecht ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengen en;
 - de samenhang tussen het opstalrecht en de erfpacht met betrekking tot de boven het opstalrecht / de opstallen op te richten, tot de erfpacht behorende bebouwing;
 - 2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht en de erfpacht betrekking hebben, inhoudende –voor zover nodig over en weer– de verplichting voor de gerechtigde(n) tot de onderscheiden rechten te dulden, dat de feitelijke toestand, waarin de van de diverse rechten deel uitmakende opstallen zich conform de geprojecteerde toestand ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, respectievelijk eventuele strijdigheden met het burendrecht worden gelegaliseerd;
 - 3° zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW.

- 2.
- 2a. De erfpachtrechten omvatten (*indien van toepassing*):
- (*aantal*) appartementsrechten koopwoningen in de vrije sector van in totaal (*aantal*) m² gbo,
 - (*aantal*) appartementsrechten huurwoningen in de vrije sector van in totaal (*aantal*) m² gbo,
 - (*aantal*) appartementsrechten parkeerplaats,
 - (*aantal*) appartementsrechten niet-wonen van totaal (*aantal*) m² bvo.;
- 2b. De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling (*indien van toepassing*):
- (*Koopwoning en gekoppelde parkeerplaats*)
(*aantal*) erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector en (*aantal*) parkeerplaatsen;
 - (*Koopwoning zonder gekoppelde parkeerplaats*)
(*aantal*) erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector;
 - (*Huurwoning (= koopwoning met huurverplichting) en gekoppelde parkeerplaats*)
één erfpachtrecht omvat (*aantal*) appartementsrechten en is onverminderd het in de leden c en d gestelde bestemd tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector en (*aantal*) parkeerplaatsen;
 - (*Huurwoning (= koopwoning met huurverplichting) zonder gekoppelde parkeerplaats*)
één erfpachtrecht omvat (*aantal*) appartementsrechten en is onverminderd het in de leden c en d gestelde bestemd tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector ;
 - (*Niet-woonfuncties en gekoppelde parkeerplaats*)
(*aantal*) erfpachtrechten, elk omvattende (*aantal*) appartementsrechten en is bestemd tot (*bestemming*) en (*aantal*) parkeerplaatsen;
 - (*Niet-woonfuncties zonder gekoppelde parkeerplaats*)
(*aantal*) erfpachtrechten, elk omvattende (*aantal*) appartementsrechten en is bestemd tot (*bestemming*);
 - (*Losse parkeerplaatsen met voorkeursregeling in splitsingsakte*) (*aantal*) erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats.
- 2c. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken;
- 2d. in afwijking van het onder b. bepaalde is de erfpachter verplicht de huurwoningen in de vrije sector gedurende tenminste 15 jaar na de datum van eerste ingebruikneming als huurwoning te gebruiken; de gemeente verleent vrijstelling voor dit afwijkende gebruik zoals bedoeld in artikel 9 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2016; ten overvloede zij vermeld dat ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving onverkort van kracht blijft;
- 2e. na afloop van de onder d. bedoelde termijn leidt beëindiging van het verplichte gebruik als huurwoning niet tot herziening van de canon als bedoeld in artikel 20 van de Algemene Bepalingen 2016;

<p><i>De m², bestemmingen en aantallen worden door de definitief geselecteerde inschrijver aangegeven en nader ingevuld, e.e.a. conform het Definitief Ontwerp.</i></p>
--

- 2f. de erfpachter is verplicht een gedeelte van de bebouwde terreingedeelten (in pandig en op eigen kavel) in te richten als parkeerplaats. De parkeernorm die in dit gebied gehanteerd wordt is bepaald op:

- minimaal 0,5 pp/woning ten behoeve van auto's;
 - fietsparkeren op eigen terrein (zie Bouwbrief Fietsenberging, nummer 2015-130 d.d. maart 2015);
- 3.
- 3a. *(bij gekoppelde parkeergarage N kavel blok 1 en N Kavel blok 3)*
Het terreingedeelte op de tekening Kavelinformatie N Kavel blok 1 en N Kavel blok 3 met lijn-arcering aangegeven, zijnde het dak van de parkeergarage is bestemd tot openbare weg. De erfpachter is verplicht:
- 3b. te gedogen dat het in 3a aangegeven gedeelte door de gemeente wordt ingericht en onderhouden, zonder dat de erfpachter uit dien hoofde aanspraak zal kunnen maken op vermindering van de canon of enige andere compensatie;
- 3c. de parkeergarage, in verband met de openbare weg gelegen op het dak van de parkeergarage voor eigen rekening en risico voldoende zwaar te construeren en te houden en te onderhouden; indien de ontwikkelaar kiest voor een verbinding tussen de parkeergarage van blok 1 en blok 3 dan is dat mogelijk mits deze verbinding onder het maaiveld wordt gerealiseerd binnen de in de kavelpaspoorten aangegeven arcering. Daarbij gelden de volgende bepalingen:
- de minimale afstand tussen bovenkant dak van de parkeergarage en maaiveld bedraagt tenminste 80 cm;
 - er moet daarnaast rekening worden gehouden met een aslast van voertuigen van minimaal 200 KN;
- 3e. de aan te brengen waterdichte afdekking op het in lid 3a genoemde gedeelte van het dak van de parkeergarage (tevens ondergrens van het openbaar maaiveld) eveneens op het openbaar gebruik af te stemmen;
- 3f. onverminderd de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente als wegbeheerder, vrijwaart de erfpachter de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding die derden, gebruikers van de openbare weg, jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de onderliggende bouwdelen (de waterdichte afdekking daarvan meegerekend);
- 3g. de gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de onderliggende bouwdelen medewerking te verlenen; de erfpachter (en de zakelijk gerechtigden tot de overige in het complex gelegen (onder)appartementenrechten) is (zijn) alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor zijn [hun] rekening te herstellen of aan de gemeente te vergoeden;
- 4.
- 4a de erfpachter is verplicht om (gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementenrechten) 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 er tezamen met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementenrechten voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;

- 4c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 36 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- 4d. de erfpachter mag van het gestelde onder de leden a, b en c slechts afwijken na voorafgaande schriftelijke vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, die is bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2016;
5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;
6. De erfpachter is alleen gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende tot het openbaar areaal bestemde gronden ter plaatse van de Barajasweg en de Radarweg vanaf de tweede verdieping, voor zover bovengenoemde gronden eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven en welk bouwplan in de splitsingsakte en tekeningen is vastgelegd;
7. De in bijzonder bepaling 6. opgenomen bevoegdheid tot overbouw van het aan de perceel grenzende openbaar areaal betreft kleine overbouwingen zoals dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, Franse balkons e.d.. Grotere overbouwingen vallen hier niet onder. De erfpacht mag dit soort kleine overbouwingen in zijn bouwplan opnemen mits deze binnen de kavelgrenzen worden gerealiseerd.

Deze bijzondere bepalingen zullen worden gewijzigd, dan wel aangevuld met zodanige bijzondere bepalingen, uitsluitend indien de gemeente en de erfpachter dit gezamenlijk noodzakelijk achten in het kader van realisatie bouwplan en/of de relaties tussen het bouwplan en de omgeving/het stedenbouwkundig plan. Indien van toepassing, zullen erfdiensbaarheden worden gevestigd.

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.

PARKEREN (opnemen in de splitsingsakte)

Voorts dient de erfpachter bij verkoop c.q. verhuur van een woning gegadigden te wijzen op het door het stadsdeel Nieuw West gevoerde parkeerbeleid voor deze locatie, 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 erfpacht omvattende een parkeerplaats wordt geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid.

- Bij verkoop van een appartementsrecht bestemd tot parkeerplaats is de aanbieder verplicht deze eerst aan te bieden aan de overige eigenaren/huurders van een woning of commerciële ruimte binnen het appartementencomplex N Kavel blok 1 en N Kavel blok 3 die geen parkeerplaats hebben;
- De aanbieder biedt het appartementsrecht parkeerplaats aan door middel van een aangezekende brief aan de het bestuur van de Vereniging van Eigenaars (verder: het bestuur) van het appartementencomplex N Kavel blok 1 en N Kavel blok 3;

- In de brief vermeldt de aanbieder de marktconforme koopprijs alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten;
- Het bestuur is verplicht binnen (tien) 10 dagen na ontvangst van voormelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan alle eigenaren/huurders van de appartementsrechten in het appartementencomplex N Kavel blok 1 en N Kavel blok 3;
- Binnen vier (4) weken na de mededeling van het bestuur dient een gegadigde die van haar recht tot voorkeur gebruik wil maken dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen;
- Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de termijn van vier (4) weken deelt het bestuur aan de aanbieder en de gegadigde schriftelijk mee wie de toegewezen gegadigde is waarmee de aanbieder een koopovereenkomst zal sluiten.
- Indien geen van de eigenaren/huurders van de appartementsrechten in het complex N Kavel blok 1 en N Kavel blok 3 van hun recht van voorkeur tot koop gebruik wensen te maken is de aanbieder vrij de parkeerplaats aan derden te verkopen/verhuren.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient het terrein, dat u tezamen met de opdrachtgever(s) voor de overige appartementsrechten zal bebouwen, te aanvaarden in de staat waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt zal zijn voor de in deze erfpachtaanbieding opgenomen bestemming(en).

Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak verwijst ik u naar de voorwaarden in de Bouwvelop en 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 functioneel bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op de ontgravingsdiepte voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de programmatische en stedenbouwkundige kaders van het door u te ontwikkelen bouwplan. De ontgravingsdiepte is niet dieper dan (*nummer*) N.A.P..

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT/BOUWRIJPE LEVERING

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 tezamen met de ander opdrachtgever(s) met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten.

Op deze ingangsdatum zal de Gemeente het terrein bouwrijp aan u leveren overeenkomstig de erfpachtaanbieding. Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van de Gemeente aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal gelden: (*datum*).

ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMEN-LOOPVRIJSTELLING / 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 overdrachtsbe-

lastig. 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 31 oktober 2012, nr. BLKB2012/1752M (gewijzigd bij besluit BLKB2014/2176M van 16 december 2014) 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 erfpachtakte; van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
- c. op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak 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 vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de uit te geven onroerende zaak en
- 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.

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 onroerende zaak bedraagt minimaal € 5.800.000,00 (exclusief btw) plus optievergoeding. Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

De canon bedraagt € (*bedrag*) en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van (*bedrag*). 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.

De erfpachter kan de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). De totale afkoopsom bedraagt ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht minimaal € 5.800.000,00.

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

B. Projectontwikkelaarsregeling koopwoningen

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

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

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

- a. De ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) van de projectontwikkelaar.
Als het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan, of tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingegaan:
 - 1° tussen 1 januari en 16 juni van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het eerste opvolgende kalenderjaar.
 - 2° tussen 1 juli en 16 december van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het tweede opvolgende kalenderjaar.
- b. De in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtijd voor het complex waarvan het/de erfpachtrecht(en) deel uitmaakt/uitmaken.
De hiervoor bepaalde looptijden kunnen worden verlengd met:
 - 1° 1 jaar als de bouwtijd langer is dan 24 maanden maar korter dan 36 maanden of
 - 2° 2 jaar als de bouwtijd langer is dan 36 maanden.

Op basis van de geplande ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) en de in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtermijn geldt in casu dat de projectontwikkelaarsregeling geldt:

- voor de periode van (*geplande ingangsdatum*) tot en met 31 december (*jaartal*),
- welke periode niet wordt verlengd, of, met één jaar wordt verlengd tot en met 31 december (*jaartal*), of, met twee jaar wordt verlengd tot en met 31 december (*jaartal*).
- voor de uitwerking van deze regeling zie hierna onder de paragraaf 'Betalingen erfpacht'.

C. Betalingswijze overige bestemmingen

Voor de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is, is op grond van het grondprijnsbeleid voor uitbetaling van de canon verplicht. De afkoopsom voor deze bestemmingen bedraagt € (*bedrag*) (zie financieel overzicht).

Voor de overige onder deze erfpachtvoorwaarden uit te geven bestemmingen, te *weten* (*bestemming*), kunt u uw keuze voor canonbetaling of afkoop van de canons in het Bericht van Acceptatie aangeven.

D. Betalingen erfpacht

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

1. Canon / afkoopsom

- a. voor de koopwoningen c.a. (projectontwikkelaarsregeling – PO regeling): omdat de eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, (*① voor niet verlengde PO-regeling*) bent u op de ingangsdatum van de erfpachtrechten de canon over de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd, of, (*② voor verlengde PO-regeling*) bent u:
 - 1° op de ingangsdatum van de erfpachtrechten de canon over de niet verlengde looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd en
 - 2° op 1 januari van *②①* het opvolgende jaar de voor inflatie gecorrigeerde canon over het jaar van verlenging *②②* de twee opvolgende jaren de voor inflatie gecorrigeerde canon over de periode van verlenging.
- b. op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) de afkoopsom voor de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is en
- c. op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) voor de overige bestemmingen afhankelijk van uw keuze:
 - 1° de canon over de periode van de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) tot en met:
 - 31 december van het kalenderjaar waarin het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan, als de ingangsdatum ligt vóór 1 oktober van dat kalenderjaar, of
 - 31 december van het opvolgende kalenderjaar, als de ingangsdatum ligt tussen 1 oktober en 31 december van het kalenderjaar, waarin het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan,
 - 2° of de afkoopsom.

2. BTW

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

3. Verrekening Waarborgsom

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

4. Verrekening te restitueren deel reserveringsvergoeding

Als door u een reserveringsvergoeding is betaald die de gemeente deels zal restitueren (zie paragraaf Reserveringsvergoeding), dan zal de gemeente het bedrag van de restitutie in mindering brengen op de verschuldigde canon(s)/afkoopsom en de btw.

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

5. Aanvullende canon / afkoopsom

Voor zover de gemeente de erfpachtgrondwaarde / canon zal verhogen (zie paragraaf Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon en Afkoopsom), 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.

6. Onroerend Zaak belasting (OZB)

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

7. Rente

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

E. Vervolgbetalingen erfpacht

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

1. Canon:

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

2. Afkoop bij projectontwikkelaarsregeling:

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

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

In formule:

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

Hierin is:

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

Erfpachtgrw : de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde bij uitgifte

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

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

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

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

De gemeente zal de hiervoor bedoelde erfpachtgrondwaarde, de begin- en einddatum en de over die periode door de ontwikkelaar betaalde canon vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht.

(Indien van toepassing aanvullen bij verlengde projectontwikkelaarsregeling).

Aan het begin van het eerste en tweede verlengingsjaar van de projectontwikkelaarsregeling zal de gemeente een nieuw overzicht opstellen en verspreiden voor de dan onverkochte woningen op basis van de dan aan u over het eerste, respectievelijk eerste en tweede verlengingsjaar in rekening gebrachte canon.

De gemeente zal de uitvoering van de projectontwikkelaarsregeling aan de hand van het door de gemeente verstrekte financieel overzicht (zie bijlage) aan de projectnotaris opdragen. De daaraan verbonden kosten behoren tot de op de notariële akte vallende kosten als bedoeld in artikel 35 van de Algemene Bepalingen 2016 en komen voor uw rekening.

U dient de notaris te informeren, dat hij bij het passeren van de akte waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verwerft en te kennen geeft de canon af te willen kopen, de hiervoor bedoelde betaling te bepalen en dit bedrag aan de eindgebruiker in rekening te brengen, te innen en direct aan de gemeente over te maken.

U dient de notaris nu al te instrueren dat hij zijn eindafrekening aan de eindgebruiker uiterlijk één week na de juridische levering van het betreffende erfpachtrecht per e-mail verstuurt aan erfpachtbedrijfsadministratie@amsterdam.nl (zie hierna onder "Verplichtingen Projectontwikkelaar").

F. Verplichtingen projectontwikkelaar

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

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

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

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

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

G. Versturen gegevens na aktepassering

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

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

H. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon en Afkoopsom

Indien van toepassing.

Project specifieke afspraken kunnen nog verwerkt worden als de aanpassing van erfpachtgrondwaarde van navolgende standaard afwijkt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een lumpsumafpraak, waar nog ruimte bestaat tussen het in de aanbieding aangehouden bouwprogramma en het maximale bouwprogramma waarvoor de lumpsum geldt.

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

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

I. Gestanddoening Financiële Voorwaarden

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

Als op die datum het/de erfpachtrecht(en) nog niet is/zijn gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht word(t)(en) te zijn ingegaan (economische verkrijging), dan kan de gemeente de bedragen aan het dan geldende 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.

WAARBORG SOM

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

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de factuur. Bij eventueel latere betaling bent u wettelijke rente verschuldigd. De gemeente brengt de waarborgsom in

mindering op het terzake van de uitgifte verschuldigde. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

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

RESERVERINGSVERGOEDING

De gemeente reserveert het in erfpacht uit te geven perceel op uw naam gedurende de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum. Als het/de erfpachtrecht(en) dan niet is/zijn gevestigd of tussen partijen niet geacht word(t)(en) te zijn ingegaan, kan de reservering worden verlengd, mits tussen u en de gemeente overeenstemming wordt bereikt over ① de te betalen reserveringsvergoeding en ② de eventuele aanpassing van de erfpachtovereenkomst.

De verlenging van de reservering geldt dan voor de periode van één jaar, ingaande één maand na de geplande ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en). De hoogte van de reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende canon vermeerderd met de hierover verschuldigde btw. De reserveringsvergoeding dient per jaar vooruit te worden betaald. Bij te late betaling bent u wettelijke rente verschuldigd.

Als het/de erfpachtrecht(en) ingaat/ingaan gedurende het jaar waarover de reserveringsvergoeding strekt, dan restitueert de gemeente de reserveringsvergoeding deels door verrekening met het voor deze uitgifte in totaal verschuldigde bedrag.

De gemeente bepaalt het te restitueren volgens de formule:

$$\text{Restitutie} = \text{Res.V.} \times \frac{\text{Restant}}{365} \times (1 + \text{BTW}) \quad \text{Hierin is:}$$

Restitutie : Het door verrekening te restitueren bedrag

Res.V..... : De voor een jaar betaalde reserveringsvergoeding (exclusief btw)

Restant... : Het aantal nog resterende kalenderdagen van het jaar waarover de betaalde reserveringsvergoeding strekt

BTW..... : Het btw-percentage dat geldt ten tijde van de restitutie.

U bent geen reserveringsvergoeding verschuldigd als het/de erfpachtrecht(en) nog niet is/zijn gevestigd, dan wel niet tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingegaan en dit toerekenbaar is aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid. Voor zover verlenging van de reservering aan de orde mocht zijn, dan zal ik u hierover berichten.

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 eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan het/de erfpachtrecht(en), alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

INTEGRITEITSCLAUSULE

Door ondertekening van het bericht van acceptatie verklaart u met deze integriteitsclausule in te stemmen.

1. Contractpartij verklaart dat hij op het moment van sluiten van de (erfpacht)overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;
 - a. deelneming aan een criminele organisatie;
 - b. omkoping;
 - c. valsheid in geschrifte;
 - d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
 - e. misbruik van subsidie;
 - f. heling;
 - g. witwassen;
 - h. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
 - i. afpersing;
 - j. bedreiging;
 - k. oplichting;
 - l. bedrog;
 - m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden als een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
 - n. diefstal;
 - o. verduistering;
 - p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
 - q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst als redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
 - r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, als redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
 - s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
 - t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
 - u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;

- v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
 - w. voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
 - x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in deze integriteitsclausule genoemd delict ten laste wordt gelegd;
 - y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in deze integriteitsclausule genoemd delict;
 - z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.
2. Gedurende de looptijd van de overeenkomst is de contractpartij verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid van deze integriteitsclausule.
 3. De gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van de overeenkomst met de contractpartij op te schorten of de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de contractpartij te vergoeden, als:
 - een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van deze integriteitsclausule op de contractpartij van toepassing zijn;
 - de contractpartij ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van deze integriteitsclausule genoemde feiten/omstandigheden;
 - al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de overeenkomst door de contractpartij 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 overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.
 4. Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid van deze integriteitsclausule die van toepassing zijn op aan de contractpartij gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de contractpartij als zij:
 - direct of indirect leiding geven aan de contractpartij;
 - bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over de contractpartij zeggenschap hebben;
 - aan de contractpartij vermogen verschaffen;
 - in een zakelijk samenwerkingsverband tot de contractpartij staan;
 - op de contractpartij anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.
 5. Als de gemeente de overeenkomst op basis van het derde lid van deze integriteitsclausule opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal de contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren 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 als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.

6. Contractpartij vrijwaart de gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van deze integriteitsclausule.
7. Als gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkt een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de contractpartij een in het eerste lid van deze integriteitsclausule genoemde handeling heeft verricht of als contractpartij terzake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolgging tegen hem is ingesteld, zal de contractpartij zulks onverwijld aan de gemeente melden.
8. Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft de gemeente de bevoegdheid om de contractpartij te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van deze integriteitsclausule bedoelde omstandigheden. Als de gemeente hiertoe de medewerking van de contractpartij nodig heeft, zal de contractpartij hier op eerste verzoek aan voldoen.
9. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractpartij om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling over te gaan, als een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

SLOTBEPALINGEN

1. Overdracht van het recht op levering van het/de erfpachtrecht(en)
U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding en het te nemen uitgiftebesluit van het gemeentebestuur, over te dragen aan een eindgebruiker. In de daartoe te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst met de eindgebruiker dient u op te nemen dat het, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het recht op levering te verkopen. Dit op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 18 Algemene Bepalingen 2016.
2. Indien van toepassing als er sprake is van meer dan één erfpachtrecht.
Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst
Overeenkomstig hetgeen bepaald is de paragraaf "Vorming appartementsrechten" en in de bestemmingsbepaling leidt deze erfpachtovereenkomst tot vestiging van een aantal erfpachtrechten. De erfpachtovereenkomst die door acceptatie van deze erfpachtaanbieding tot stand komt is evenwel één en ondeelbaar.
3. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering
Als de erfpachter niet voldoet aan de onder de bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 28 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 3a 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.

4. 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.

5. Aktepassering

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte 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 erfpachtakte(n) reeds is/zijn ingeschreven in de openbare registers.

6. 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.

7. 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 aanbidding. 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 aanbidding 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 erfpachtaanbidding 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) fei-

telijk 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,

Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling