Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Vereniging IJ-UP (CPO)
5.1.2e
Borneostraat 4f
1094 CJ AMSTERDAM

Datum	28 juli 2023	Projectnaam:	Zelfbouw blok 13 Centrumeiland
Ons kenmerk	2023-6695	Plannummer:	260.34
Dossiernummer	5.1.2e		
Behandeld door	5.1.2e (afdeling Erfpacht en Uitgifte)	Telefoon:	5.1.2e
Mailadres	zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl		

Bijlagen

- Uitgiftetekening nummer T2000444 van 3 september 2020
- Terreinspecificatie en nadere informatie
- Nulmeting bodem
- Kavelregels 13-08 met toelichting
- Selectiebrochure CPO Bouwgroep blok 13
- Bouwplaatsprotocol zelfbouwkavels Centrumeiland
- Zandprotocol Centrumeiland
- Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
- Uitgiftebeleid Eeuwigdurende erfpacht 2016
- Financieel overzicht

Onderwerp: Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan kavel 13-08, blok 13 Centrumeiland IJburg

Geachte 5.1.2e,

Onder intrekking van de erfpachtaanbieding datum 19 juli 2023, briefnummer 2023-5064, stuur ik u hierbij een aangepaste erfpachtaanbieding. Het in de vorige erfpachtaanbieding opgenomen aantal woningen is in deze erfpachtaanbieding aangepast van 16 naar 17 woningen en het aantal parkeerplaatsen van 5 naar 6.

Op 15 juli 2021 heeft de door de bouwgroep opgerichte rechtspersoon (hierna ook te noemen: "Bouwgroep") een optieovereenkomst gesloten voor zelfbouwkavel 13-08, gelegen in het project blok 13, Centrumeiland IJburg. Voordat u kunt gaan bouwen, moet de zelfbouwkavel in erfpacht worden uitgegeven. Het gaat om de zelfbouwkavel, die op bijgevoegde tekeningnummer T2000444 van 3 september 2020 met enkele lijnarcering is aangegeven.

De zelfbouwkavel is kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 4034 (gedeeltelijk) en is groot ongeveer 931 m². Omdat u de zelfbouwkavel met een appartementencomplex zal bebouwen, zal de gemeente eerst appartementsrechten vormen (splitsen) en die vervolgens aan u in eeuwigdurende erfpacht uitgeven.

De appartementsrechten omvatten een aandeel in de zelfbouwkavel met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A-1 tot en met A-24. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als "het perceel", de te bebouwen zelfbouwkavel met de daarop te bouwen opstallen als "het appartementencomplex" en de te bebouwen zelfbouwkavel als "het terrein of de zaak".

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

Erfpachtvoorwaarden ..... :	Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemming ..... :	maximaal zeventien (17) meergezins koopwoningen en zes (6) parkeerplaatsen ten behoeve van wonen van in totaal maximaal 2.200 m² bruto vloeroppervlakte (bvo)
Canon..... :	€ [redacted]
Afkoopsom ..... :	€ 5.1.2b
Erfpachtgrondwaarde ..... :	€ (exclusief BTW)
Geplande ingangsdatum	1 februari 2024

Bericht Van Acceptatie

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

Zodra ik het ondertekende bericht van acceptatie van u heb ontvangen en als u voldoet aan alle voorwaarden, zal ik het bestuur van gemeente Amsterdam voorstellen het perceel (de appartementsrechten) 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.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen:

ondersplitsing	units/bestemming	erfpachtrechten aantal	bijzonderheden
A 1 t/m A 17	17 meergezins koopwoningen	17	gelijk aantal erfpachtrechten als appartementsrechten woning (maximaal 17)
A 18 t/m A 24	6 parkeerplaatsen	6	voorrangsregeling vervreemding in splitsingsakte
			als u fietsparkeerplaatsen realiseert, dient u die inpandig op te lossen. U kunt deze dan aan gemeenschappelijke ruimte toedelen in de splitsingsakte.

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.

1. Opstalrecht Algemeen Voedingspunt (AVP) - Liander N.V.

Het terrein zal voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten en de vestiging van erfpacht worden belast met een recht van opstal ten behoeve van een Algemeen Voedingspunt (hierna te noemen: "AVP") ten behoeve van Liander Infra N.V. De AVP zal in uw gebouw gerealiseerd worden, hiervoor dient een ruimte beschikbaar te zijn in het appartementencomplex in de gemeenschappelijke gedeelten. Vriendelijk verzoek ik u met Liander Infra N.V. en tevens uw notaris hierover in overleg te treden.

2. Gemeenschap in de splitsing – openbare verlichting

Erfpachter is verplicht te gedogen en toe te laten dat aan het appartementencomplex er een wandarmatuur aan de gevel wordt gevestigd en dat er tevens een inbouwanker wordt gevestigd aan de gevel waaraan de spankabel voor de hangarmatuur wordt bevestigd ten behoeve van de openbare hangende straatverlichting. Voorts is de erfpachter verplicht te gedogen en toe te laten dat aan het appartementencomplex er een inbouw-aansluitkast en mantelbuizen voor het omhoog voeren van voedingskabels in de gevel wordt verwerkt ten behoeve van de openbare hangende straatverlichting.

3. Gemeenschap in de splitsing – eindverdeler en node Ziggo

Erfpachter dient op de in de kavelregels aangegeven (indicatieve) locatie een bouwkundige ruimte in de gevel te reserveren en is verplicht te gedogen en toe te laten dat deze bouwkundige ruimte bestemd is ten behoeve van het plaatsen van een eindversterker en een node van Ziggo. De kast dient alleen voor gebruik door Ziggo en dient te allen tijde bereikbaar en toegankelijk te zijn vanuit de openbare ruimte.

4. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen

Met betrekking tot de bouwkavel geldt dat aan de gemeente geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen bekend zijn, anders dan de volgende bepalingen zoals vermeld in de akte van levering d.d. 19 januari 2017 (ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheken 4, deel 69929, nummer 23):

"Artikel 10. Bodemverontreiniging

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

Artikel 11. Visserij

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

Artikel 12. Vervreemdingsverbod wateroppervlakte

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

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

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

De gemeente legt bovenstaande verplichtingen op aan de erfpachter, die hij op grond van de hiervoor aangehaalde bepalingen in verband met de hierna te vermelden vestiging van de erfpachtrechten verplicht is aan de erfpachter op te leggen. Bedoelde bepalingen worden door de erfpachter aanvaard bij het accepteren van deze erfpachtaanbieding. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens door de gemeente voor die derden aangenomen. Voornoemde bepalingen zullen worden opgenomen in de akte uitgifte in erfpacht van de bouwkavel.

5. WKO

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

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

6. Fietsparkeren

Conform de kavelsregels dient u fietsparkeren inpandig op te lossen. Als u kiest voor een gemeenschappelijke fietsenberging, dan kunt u deze aan de gemeenschap in de splitsing toedelen.

7. Autoparkeren – aanbiedingsplicht bij vervreemding

De erfpachters dienen rekening te houden met het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de vestiging erfpacht. Op grond van het parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van de appartementencomplexen worden verstrekt. Ten aanzien van de appartementsrechten die tot parkeerplaats zijn bestemd, is de gerechtigde tot het appartementsrecht verplicht bij vervreemding van het erfpachtrecht omvattend een appartementsrecht met de bestemming parkeerplaats, de hierna omschreven en in de splitsingsakte op te nemen genoemde aanbiedingsvolgorde in acht te nemen.
de rechthebbende(n) tot één of meer appartementsrechten genummerd A-18 tot en met A-24 bestemd tot parkeerplaats, is bij een voorgenomen vervreemding (niet mede inhoudende vervreemding van een appartementsrecht(en) bestemd tot woning in het appartementencomplex):

1. Aanbiedingsplicht 1

   a) Indien een rechthebbende tot één of meer van de appartementsrechten genummerd A-18 t/m A-24 omvattende parkeerplaatsen, hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn appartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (die) appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot de appartementsrechten in het betreffende appartementencomplex omvattende een woning, die ① in het complex geen gerechtigdheid heeft tot een parkeerplaats (gegadigden 1) dan wel ② reeds gerechtigd is tot een parkeerplaats (gegadigden 2);

   b) de Aanbieder biedt de appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de vereniging van eigenaars. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs/ voorwaarden/ bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de appartementsrecht(en) als bedoeld onder lid a, op een door haar te bepalen wijze;

   c) binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de appartementsrecht(en) in de betreffende appartementencomplex als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waaraan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbende(n) tot de appartementsrecht(en) die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd:
      - "Eerste Gegadigde(n)" voor zover hij (zij) nog geen gerechtigdheid tot een parkeerplaats heeft (hebben);
      - "Tweede Gegadigde(n)" voor zover hij (zij) nog reeds gerechtigd is (zijn) tot een parkeerplaats;

   d) indien er meerdere gegadigden zijn, dan zal de toewijzing geschieden door middel van loting(en), onder achtereenvolgens Eerste en Tweede Gegadigde(n) te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid d vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke gegadigde krijgt een rangnummer;

   e) Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid c gestelde termijn dan wel de in lid d bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Gegadigde (de Gegadigde met het

nummer dat eerst in rang) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken;

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

2. Aanbiedingsplicht 2:

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

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

3. Uitsluitingen:

De in artikelen 1 en 2 vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:

a) ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;

ingeval van vervreemding van een parkeerplaats die mede inhoudt de vervreemding van één van de appartementsrecht(en) omvattende een woning in het complex aan dezelfde (rechts)persoon;

8. Voorbereiding splitsing

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

Om vóór de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht de bestuurlijke besluitvorming over de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen nemen, heeft de gemeente de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens nodig uiterlijk 16 maanden na de uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding. Indien mogelijk kunt u de erfpachtrechten vervroegd geleverd krijgen. Als u dat wil, dan moet u deze stukken bij uw verzoek tot vervroegde levering overleggen. De kosten van de splitsing komen voor uw rekening.

ERFPACHTVOORWAARDEN

Algemene Bepalingen

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

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

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

De erfpachter kan de canon voor de eeuwigdurende looptijd van het recht bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). 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. In de notariële akten van vestiging worden de bijzondere bepalingen per te vestigen erfpachtrecht uitgewerkt en integraal opgenomen. De basis voor deze uitwerking is het financieel overzicht, waarin per te vestigen erfpachtrecht onder meer zijn benoemd ① het bouwnummer of appartementsindexcijfer, ② de bruto vloeroppervlakte en ③ de bestemming.

1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, moet worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemming(en);
      ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieu-hygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht vastgelegd in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek (de zogenaamde nulmeting);
   B. deze zaak belast is met een opstalrecht ten behoeve van een Algemeen Voedingspunt (AVP) in een transformatorruimte en in dit kader:
      1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
         - de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; en
         - de samenhang tussen dit opstalrechten het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;

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

C. deze zaak voor het overige vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;

D. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;

E. voor eventuele wijzigingen van de splitsingsakte of opheffing van de splitsing is voorafgaande schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders nodig;

2a. De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling *(let op: bepaling wordt nader uitgewerkt in besluit tot uitgifte als in preambule en toelichting aangegeven:)*

A. 17 erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezins koopwoning c.a. in de vrije sector;

B. 6 erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats ten behoeve van wonen met een aanbiedingsregeling in de splitsingsakte.

van in totaal maximaal 2200 m² bruto vloeroppervlakte (bvo)

2b. het is de erfpachter toegestaan om maximaal 50% van de totale m² bruto vloeroppervlak (bvo) als praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis (werkruimte) te gebruiken conform het geldende bestemmingsplan;

2c. de onbebouwde terreingedeelten als onderdeel van een appartementsrecht behorende tot één van de onder 2a. bedoelde erfpachtrechten zijn bestemd tot tuin;

2d. de erfpachter is gerechtigd een onderdeel van de bebouwing als parkeerplaats voor een auto en/of fietsparkeerplaats in te richten;

2e. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming te gebruiken;

3a. in aanvulling op artikel 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016 is het de erfpachter niet toegestaan om binnen 5 1/2 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht:

A. het erfpachtrecht in juridische of economische zin geheel of gedeeltelijk in eigendom over te dragen;

B. het erfpachtrecht te bezwaren met een beperkt zakelijk recht (met uitzondering van de vestiging van een recht van hypotheek) waardoor het (recht op) gebruik van de woning op een derde over gaat;

3b. de erfpachter is gedurende de in lid a genoemde periode verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen; hierbij geldt dat de erfpachter (met zijn eventuele partner en gezinsleden) als bewoner op het betreffende adres dient/dienen te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister;

3c. het bepaalde in leden a en/of b is niet van toepassing in geval van:

A. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;

B. schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders als hierna bedoeld in lid d;

3d. burgemeester en wethouders kunnen, als de omstandigheden hiertoe naar hun oordeel aanleiding geven, schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in leden a en/of b;
aan deze ontheffing kunnen burgemeester en wethouders een tijdsbepaling en/of voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon;
deze ontheffing wordt in ieder geval verleend zonder dat de gemeente daaraan herziening van de canon verbindt in geval van:
   A. overlijden van de erfpachter dan wel diens partner;
   B. ontbinding van het huwelijk van de erfpachter door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de erfpachter;
   C. verandering van de werkkring van de erfpachter of diens eventuele partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; daarvan is in ieder geval sprake bij een reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan 50 km of een reistijd per openbaar vervoer van meer dan één uur;

   mits de erfpachter daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;

3e. de gemeente kan aan de erfpachter een boete opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit deze bijzondere bepaling; artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016 is hierop van overeenkomstige toepassing;
betaling van de boete ontheft de erfpachter niet van de verplichting tot nakoming van de verplichtingen in deze bepaling;

4a. de erfpachter is verplicht om de bouw van het appartementencomplex tezamen met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te voltooien binnen 2,5 jaar na de ingangsdatum;

4b. als de bouw van het appartementencomplex niet vóór de in lid a vermelde termijn is voltooid, dan zal de gemeente de erfpachter een boete opleggen van € 5.000,00 per erfpachtrecht voor elke kalendermaand dat het verzuim voortduurt, met een maximum van € 60.000,00 per erfpachtrecht;
daarbij geldt, dat:
   1° een gedeelte van een maand voor één volle maand wordt gerekend
   2° de erfpachter de boete moet betalen binnen één maand nadat de boete is opgelegd,
   3° de kosten van het innen van de boete voor rekening van de erfpachter zijn en
   4° betaling van de boete de erfpachter niet ontheft van de verplichting tot nakoming van de in deze bepaling opgenomen bouwplicht;

4c. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er tezamen met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex en het overige werkterrein van bouwmateriaal 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;

4d. 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 dat in de splitsingsakte en tekeningen is vastgelegd en waarvoor door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;

6. in aanvulling op artikel 13 van de Algemene Bepalingen 2016 is de erfpachter verplicht te gedogen en toe te laten dat er een wandarmatuur aan de gevel wordt gevestigd en dat er tevens een inbouwanker wordt gevestigd aan de gevel waaraan de spankabel voor het hangarmatuur wordt bevestigd ten behoeve van de openbare hangende straatverlichting. Voorts is de erfpachter verplicht te gedogen en toe te laten dat er een inbouw-aansluitkast en mantelbuizen voor het omhoog voeren van voedingskabels in de gevel wordt verwerkt ten behoeve van de openbare hangende straatverlichting.
7. In aanvulling op artikel 13 van de Algemene Bepalingen 2016 dient de erfpachter een bouwkundige ruimte in de gevel te reserveren en is verplicht te gedogen en toe te laten dat deze bouwkundige ruimte bestemd is ten behoeve van het plaatsen van een eindversterker en een node van Ziggo. De kast dient alleen voor gebruik door Ziggo en dient te allen tijde bereikbaar en toegankelijk te zijn vanuit de openbare ruimte.
8. indien het appartementencomplex wordt aangesloten op het WKO-systeem dat op Centrumeiland wordt aangelegd dan dient in de splitsingsakte te worden opgenomen, dat de gerechtigde tot een appartementsrecht met betrekking tot het WKO-systeem slechts gerechtigd is tot de in zijn privégedeelte aanwezige binneninstallatie (voor zover aanwezig), welke binneninstallatie bestaat uit het samenstel van leidingen en apparatuur zich bevindende na het leveringspunt, welke zorgdraagt voor afgifte van warmte, koude en warmtapwater aan de binneninstallatie.

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

Toelichting op enkele bijzondere bepalingen:

Sommige van de hiervoor opgenomen bijzondere bepalingen vereisen enige uitleg:

1.A. Geschiktheid en vastlegging bodemgesteldheid

De onder letter A opgenomen garantie dat het terrein geschikt is voor de bestemming wil niet zeggen dat de bodem volstrekt vrij is van verontreinigingen. Verontreinigingen kunnen voorkomen, maar in zo geringe concentraties of zodanig afgeschermd, dat er geen gevaar voor de gezondheid bestaat volgens de normen die zijn opgenomen in de ten tijde van uitgifte geldende wetgeving. Omdat zich in de bodem nog verontreinigingen kunnen bevinden, is in artikel 3 lid 3 van de Algemene bepalingen 2016 bepaald, dat aan de akte van vestiging een bodemonderzoek wordt gehecht. Met dit bodemonderzoek wordt de feitelijke milieu-hygiënische staat van de bodem ten tijde van de uitgifte in erfpacht vastgelegd. Dit bodemonderzoek is uitgangspunt voor de toepassing van de artikelen 14 en 15 van de Algemene bepalingen 2016. Daarin is bepaald dat het risico van de bij uitgifte reeds aanwezige verontreinigingen bij de gemeente blijft. De erfpachter is verantwoordelijk voor de eventuele verslechtering / nieuwe bodemverontreinigingen, nadat het erfpachtrecht is gevestigd.

2a. Bestemming: maximaal vloeroppervlak

In deze erfpachtaanbieding is de bestemming voor alle appartementsrechten tezamen vastgelegd in een maximaal bruto vloeroppervlak volgens NEN 2580[1]. Voor zover de vloeroppervlakte van alle appartementsrechten tezamen kleiner is dan dit maximum, zal het resterend vloeroppervlakte naar rato van grootte van de appartementsrechten over de te vestigen erfpachtrechten verdeeld en in de erfpachtakten opgenomen worden. Dit houdt in dat elke erfpachter te allen tijde gerechtigd is zijn erfpachtrecht tot dat vloeroppervlak te vergroten, zonder dat de gemeente daaraan een herziening van de canon zal verbinden.

In het besluit tot uitgifte zal deze bepaling per te vestigen erfpachtrecht worden uitgewerkt onder opname van het vloeroppervlakte (gebruiksvloeroppervlakte voor woningen GO, bruto vloeroppervlakte voor andere bestemmingen BVO). Het door u ontwikkelde bouwplan waarop de omgevingsvergunning wordt verkregen en uw opgave van de woninggrootte gelden hiervoor als basis.Als u binnen de geldende kavelregels meer dan het maximum vloeroppervlak bouwt, dan zullen de erfpachtgrondwaarde en daarvan afgeleide canon en afkoopsom worden aangepast. Zie hiervoor onder de paragraaf Financiële gegevens onderdeel "C. Grondslagen erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom".

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

2b. Bestemming: woning en bedrijf aan huis

Binnen het voor dit gebied geldende bestemmingsplan is het toegestaan tot 50% van de gerealiseerde vloeroppervlakte van het appartementsrecht woning te gebruiken als praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis op basis van de geldende ruimtelijke voorwaarden die zijn vermeld in de kavelregels en het bestemmingsplan. Binnen deze grenzen blijft de bestemming meergezins koopwoning van kracht en is het niet nodig dit afwijkende gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis in de erfpachtvoorwaarden te benoemen.

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

2c. Oplossen (fiets)parkeren in de bebouwing

De gemeente zal op grond van het bestuurlijk vastgestelde parkeerbeleid geen parkeervergunning (voor parkeren op straat) verstrekken. Dit geldt nadrukkelijk ook voor het parkeren ten behoeve van eventuele praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis. U dient daarom het (fiets)parkeren binnen het appartementencomplex (in de bebouwing) oplossen.

1) De in de kavelregels opgenomen maximum bruto vloeroppervlakte geldt voor het gehele bouwplan inclusief bergingen en eventuele fiets- en autoparkeerplaatsen.. De voor de bestemming van de erfpachtrechten geldende maximum vloeroppervlakte wordt bepaald door de maximum bruto vloeroppervlakte van het bouwplan te verminderen met de bruto vloeroppervlakte van de gemeenschappelijke complexdelen.

3 en 4. Verkoopregulering en zelfbewoning

Met zelfbouw wil de gemeente stimuleren, dat particulieren –individueel of collectief– zelf hun woning kunnen (laten) bouwen en dat zij binnen hun wensen, financiële mogelijkheden en de kavelregels zelf bepalen hoe hun woning er uit komt te zien. De gemeente vindt het daarom belangrijk dat zelfbouwkavels in principe ook alleen door zelfbouwers kunnen worden afgenomen en alleen voor zelfbewoning worden gebruikt.

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

Met het oog op het gemeentelijk doel van zelfbouw voor zelfbewoning is deze leveringsbeperking in bijzondere bepaling 3 verzwaard. De verzwaring behelst zowel de leveringsbeperking als de verplichting tot zelfbewoning gedurende de termijn van 5 1/2 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht. Een ontheffing van het in bijzondere bepaling 3 opgenomen gebod is onder voorwaarden mogelijk. Deze ontheffing is geregeld in de leden 3c. en 3d. van de bijzondere bepalingen. In de onderdelen A, B en C van 3d. zijn de criteria opgenomen, waaronder ontheffing mogelijk is zonder dat daaraan een herziening van de canon verbonden zal zijn.

De onder A en B van 3d. opgenomen criteria voor ontheffing zijn absoluut geformuleerd. Bij verhuizing wegens een verandering van werkkring (C van 3d.) zijn 2 absolute criteria opgenomen (reistijd en reisafstand). Als er andere omstandigheden zijn, die naar het oordeel van de erfpachter verhuizing noodzakelijk maken, dan kan hij die onderbouwd uiteenzetten bij zijn aanvraag om ontheffing. De gemeente zal deze in haar beoordeling van de aanvraag meewegen.

5. Bebouwing perceel en voltooiing bebouwing

Op grond van lid a is elke erfpachter tezamen met de andere erfpachters van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten verplicht het appartementencomplex te bouwen en de bouw vóór de in dat lid bepaalde datum te voltooien. Als het appartementencomplex onverhoopt niet tijdig is voltooid, dan zal de gemeente elke erfpachter een boete opleggen. Deze boete bedraagt € 5.000,00 per woning (erfpachtrecht) per maand, een gedeelte van een maand geldt daarbij voor een volle maand. De boete bedraagt maximaal € 60.000,00 per erfpachtrecht wanneer uw verzuim langer duurt dan 11 maanden.

Met deze boeteclausule beogen wij zoveel mogelijk te bevorderen dat de realisering van het appartementencomplex op een vast moment klaar is, zodat de overlast voor de bewoners in de wijk tot die bouwperiode beperkt blijft. De gemeente heeft een zorgplicht aangaande het woonklimaat in de wijk. Deze boeteclausule is daarom zowel in het belang van bestaande bewoners in de wijk als van zelfbouwers, die de bouw tijdig hebben afgerond en een ongestoord woongenot wensen. Uitstel van de uiterste datum van voltooiing van het appartementencomplex is niet mogelijk. Er is maar één uitzondering hierop mogelijk, namelijk als de vertraging die de zelfbouwer(s) heeft (hebben) opgelopen aan de gemeente toerekenbaar is. Als er aanleiding is om uitstel te verlenen, dan wordt deze pas na het verstrijken van de deadline verleend.

6. Overbouwingen openbaar areaal

Het komt regelmatig voor dat onderdelen van een appartementencomplex over de erfgrens uitsteken boven de aangrenzende straat. Denk daarbij aan dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, Franse balkons en dergelijke. Bijzondere bepaling 6 gaat over dit soort overbouwingen. Op grond van deze bepaling mag de erfpachter dit soort kleine overbouwingen in zijn bouwplan opnemen, die uitsteken boven het openbaar areaal (wegen, groenstroken e.d.) grenzend aan zijn perceel.

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

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

VERPLICHTINGEN RECHTSPERSOON BOUWGROEP

In de Algemene Bepalingen 2016 staat dat de eerste erfpachter zonder de voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders zijn erfpachtrecht niet geheel of gedeeltelijk mag overdragen vóórdat hij de woning voltooid en in gebruik heeft genomen. U kunt dit terug vinden in artikel 5 in samenhang met artikel 4 en de in bijzondere bepaling 3 opgenomen uitwerking. Hetzelfde geldt voor het recht op levering van de erfpachtrechten, dat ontstaat door acceptatie van deze erfpachtaanbieding.

Op dit verbod tot overdracht van (het recht op levering van elk van) de te vestigen erfpachtrechten, wordt voor de door de bouwgroep opgerichte rechtspersoon de volgende uitzondering gemaakt. Deze rechtspersoon dient (het recht op levering van) de erfpachtrechten over te dragen aan haar leden (hierna: Bouwgroepleden) op wier naam de erfpachtrechten zullen worden gesteld. Het verbod tot overdracht geldt daarna voor elk Bouwgroeplid.

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

Voorts dient in voornoemde koopovereenkomst opgenomen te worden dat alle nog van toepassing zijnde bepalingen uit de onderhavige aanbieding inclusief bijlagen naast de bouwgroep ook onverkort gelden voor de betreffende Erfpachters. De door de bouwgroep opgerichte rechtspersoon moet er voor zorgen dat de uit de algemene en de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de Erfpachters van toepassing zullen zijn.

Op het moment van vestigen van het erfpachtrecht moeten voor 100% van de te bouwen woningen erfpachters/ (bouwgroep)leden van de vereniging bekend zijn. Bouwgroepleden zijn bekend indien ze het inschrijfformulier dan wel het toetredingsformulier behorende bij de Selectiebrochure CPO bouwgroep blok 13 Centrumeiland IJburg persoonlijk en onder hun eigen namen hebben ondertekend. In verband hiermee wil de gemeente vóór levering van de erfpachtrechten aan de erfpachters/ leden van de vereniging de actuele ledenlijst ontvangen inclusief de toe- en uittredingsformulieren. De actuele ledenlijst moet gelijk zijn aan de bouwgroepleden die het recht van erfpacht verkrijgen, één en ander zoals vermeld in de Selectiebrochure CPO bouwgroep blok 13 Centrumeiland IJburg.

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 het appartementencomplex te realiseren bestemming(en).

Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het te bebouwen terrein verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een milieuhygiënisch bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de door de gemeente vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders van onderhavige uitgifte in erfpacht. De voorgeschreven ontgravingsdiepte is vastgesteld op -1 N.A.P. Indien deze peilmaat, binnen de stedenbouwkundige richtlijnen, wordt overschreden dan is dat altijd voor rekening en risico van de erfpachter.

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

Vrijkomend zand, dat niet kan worden gebruikt, blijft eigendom van de Gemeente Amsterdam. De bouwer is verplicht dit zand naar een door de gemeente aan te geven bestemming te vervoeren. Hierbij verwijs ik voor de volledigheid ook nog naar het Zandprotocol Centrumeiland, dat als bijlage is toegevoegd en onderdeel uitmaakt van deze aanbieding.

VASTSTELLING INGANGSDATUM / VESTIGING ERFPACHTRECHT

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

Op 1 december 2023 stelt de gemeente vast of u beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor een bouwplan dat past binnen de kavelregels. Tevens stelt de gemeente aan de hand van uw opgave vast of voor alle te vestigen erfpachtrechten een Bouwgroeplid is gecontracteerd op wiens naam het erfpachtrecht zal worden gevestigd.

1. Geen omgevingsvergunning of het bouwplan past niet binnen de kavelregels

De gemeente keurt de gesloten erfpachtovereenkomst niet bestuurlijk goed als op 1 december 2023.

A. u niet beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan of
B. niet voor alle te vestigen erfpachtrechten een Bouwgroeplid is gecontracteerd op wiens naam het erfpachtrecht zal worden gevestigd of
C. uw bouwplan niet voldoet aan de kavelregels zonder dat over de afwijking van de kavelregels schriftelijk overeenstemming is bereikt of
D. u geen onherroepelijke aannemingsovereenkomst voor het gehele bouwplan heeft gesloten of
E. de financiering voor de bouw van het gehele bouwplan niet is verzekerd.

Wij ontbinden dan de erfpachtovereenkomst. U kunt dan tegenover de gemeente geen enkele aanspraak doen gelden. In geval van ontbinding zal de betaalde waarborgsom aan de gemeente toekomen. Het staat de gemeente vervolgens vrij het perceel aan een derde uit te geven.

2. Wel omgevingsvergunning en het bouwplan past binnen de kavelregels

Als blijkt dat u op *1 december 2023* wel:

A. beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan dat voldoet aan de kavelregels dan wel dat over de afwijking van de kavelregels schriftelijk overeenstemming is bereikt en
B. voor alle te vestigen erfpachtrechten een Bouwgroeplid heeft gecontracteerd op wiens naam het erfpachtrecht zal worden gevestigd en
C. een onherroepelijke aannemingsovereenkomst voor het gehele bouwplan heeft gesloten en
D. de financiering voor de bouw heeft verzekerd voor het gehele bouwplan,

dan zal de gemeente de gesloten erfpachtovereenkomst ter bestuurlijke goedkeuring voorleggen. Daarbij zal de gemeente ook ter bestuurlijke goedkeuring voorleggen de door u aangeleverde en door ons goedgekeurde concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens en de per te vestigen erfpachtrecht geldende bestemmingsbepaling, oppervlakte, erfpachtgrondwaarde, canon en eventuele afkoopsom.

- Ingangsdatum erfpachtrechten

  Als administratieve ingangsdatum van de erfpachtrechten wordt de verwachte datum van bestuurlijke goedkeuring plus 6 weken genomen. De administratieve ingangsdatum van de erfpachtrechten wordt vastgesteld op de 1e van de daarop volgende maand.

Op basis van de datum waarop deze erfpachtaanbieding u ter hand is gesteld en de in deze brief genoemde termijnen geldt als geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht: 1 februari 2024.

datum optieover-eenkomst	datum aanbieding	datum uiterste acceptatie	datum toets omgevings-vergunning	uitgifte-besluit	ingangs-datum erfpacht	afronden op 1e van opvolgende maand
	24 maanden	3 weken	3,5 maanden	2 weken	6 weken	
15-07-2021	28-07-2023	16-08-2023	01-12-2023	15-12-2023	26-01-2024	**01-02-2024**

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

Vanaf de (administratieve) ingangsdatum van de erfpachtrechten bent u verplicht de gemeente voor elk van de te vestigen erfpachtrechten de canon of afkoopsom en de BTW over de erfpachtgrondwaarde te betalen. In paragraaf "Financiële gegevens" geven wij u onder "D. Betalingen erfpacht" een precieze specificatie van de te betalen bedragen. U dient deze bedragen uiterlijk bij aktepassering te voldoen. Betaalt u later dan de administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht, dan bent u over deze bedragen wettelijke rente verschuldigd. Let u er daarom op dat u, in overleg met de notaris, de aktepassering zo kort mogelijk rond de administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht laat plaatsvinden.

- Notariële vestiging erfpachtrechten

  Nadat de administratieve ingangsdatum bekend is, kunnen de erfpachtakten worden gepasseerd waarbij de erfpachtrechten worden gevestigd. De notaris zal deze erfpachtrechten rechtstreeks op naam van de Bouwgroepleden vestigen. Als alle erfpachtrechten zijn gevestigd, levert de gemeente het te bebouwen terrein bouwrijp op aan de erfpachters en kunnen zij met de bouw beginnen. In verband hiermee legt de gemeente de verplichting op dat alle akten gelijktijdig gepasseerd worden.

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

  De gemeente stuurt het besluit tot bestuurlijke goedkeuring zo spoedig mogelijk naar de betreffende notaris zodat die de akten van vestiging kan voorbereiden. De Bouwgroepleden zijn verplicht mee te werken aan het eerste verzoek van de gemeente om de erfpachtrechten te vestigen. Dat doen de Bouwgroepleden door gezamenlijk in persoon bij de notaris te verschijnen en de akte van vestiging van het hun toekomende erfpachtrecht te ondertekenen, of door een volmacht aan de notaris af te geven voor het passeren van hun erfpachtakte.

- Vervroegde juridische levering;

  Voor de notariële vestiging (juridische levering) van de erfpachtrechten mag u het terrein niet in gebruik nemen of beginnen met bouwen. U kunt de gemeente verzoeken om mee te werken aan een eerdere juridische levering als u op een eerder moment dan *1 december 2023*

  A. beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan dat voldoet aan de kavelregels dan wel dat over de afwijking van de kavelregels schriftelijk overeenstemming is bereikt en
  B. voor alle te vestigen erfpachtrechten een Bouwgroeplid heeft gecontracteerd op wiens naam het erfpachtrecht zal worden gevestigd en
  C. een onherroepelijke aannemingsovereenkomst voor het gehele bouwplan heeft gesloten en
  D. de financiering voor de bouw heeft verzekerd voor het gehele bouwplan,

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

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

Voor het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel (de erfpachtrechten tezamen) bedraagt:

- de erfpachtgrondwaarde 5.1.2b (excl. BTW). Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepaling 2 genoemde bestemmingen en oppervlakten.
- de canon bedraagt 5.1.2b 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 is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016.
- de afkoopsom bedraagt ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht 5.1.2b

Elke erfpachter kan de voor zijn erfpachtrecht geldende canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van het erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016).

B. Keuzevrijheid betalingswijze erfpacht bij koopwoningen

De uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten met de bestemming koopwoningen zal plaatsvinden op basis van een canon. Dat geldt ook voor de uitgifte van de appartementsrechten met de bestemming parkeerplaatsen ten behoeve van wonen die op naam van de erfpachters van een koopwoning voor de koopwoningen wordt gevestigd. Elke erfpachter (bouwgroeplid) heeft bij de aktepassering, waarbij hij zijn erfpachtrecht(en) verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor afkoop tegen het bedrag van de erfpachtgrondwaarde. De notaris moet in de akte waarbij het erfpachtrecht op naam wordt gevestigd, de keuze van de erfpachter voor canonbetaling of afkoop vermelden. U moet de notaris hierover informeren.

Met dit erfpachtbeleid biedt de gemeente elke erfpachter 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.

Elke erfpachter wordt geadviseerd zijn keuze zorgvuldig te maken:

- Als gekozen is voor het vooruit betalen van de canon (afkoop), dan is het na het passeren van de notariële akte tot uitgifte in erfpacht niet meer mogelijk om alsnog voor canonbetaling te kiezen.
- Als een 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. Deze afkoopsom zal echter nooit lager zijn dan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte.

C. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon en Afkoopsom

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

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

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

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

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

Geldigheid

De in deze aanbieding genoemde bedragen en canonpercentage zijn geldig tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Als op die datum de notariële akte nog niet is gepasseerd, kunnen de bedragen aan het dan geldende grondprijspeil worden aangepast. Dat geldt niet als het niet passeren van de akte toe te rekenen is aan de gemeente in haar privaatrechtelijke rol.

D. Betalingen erfpachtrechten

Vanaf de ingangsdatum van de erfpachtrechten betaalt u aan de gemeente per te vestigen erfpachtrecht:

1a. Canon

Als een erfpachter (huishouden) kiest voor canonbetaling, dan is hij de geldende canon jaarlijks op 1 januari verschuldigd (prolongatiedatum). Op basis van de ingangsdatum van het erfpachtrecht tot de eerste prolongatiedatum is hij een canonbetaling verschuldigd.

Ik geef hieronder de uitwerking, die per erfpachtrecht geldt:

- de op de ingangsdatum verschuldigde canontermijn gaat over de periode van 1 februari 2024 tot en met 31 december 2024
- de eerste prolongatiedatum van de canonbetaling voor het erfpachtrecht is: 1 januari 2025
- de canon zal voor het eerst voor inflatie worden gecorrigeerd op 1 januari 2026

Als de erfpachter (huishouden) kiest voor canonbetaling, dan is de canon over de hiervoor vermelde periode verschuldigd op de ingangsdatum van het erfpachtrecht en moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de notariële akte.

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

1b. Afkoopsom

Als de erfpachter (huishouden) kiest voor afkoop, dan is de afkoopsom verschuldigd op de ingangsdatum van het erfpachtrecht en moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de notariële akte.

2. BTW

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

3. Verrekening Waarborgsom

   Een, aan het aantal erfpachtrechten gerelateerd, evenredig deel van de door u tezamen betaalde waarborgsom wordt op de ingangsdatum van de erfpacht in mindering gebracht op de verschuldigde canon of afkoopsom en de BTW.

4. Aanvullende canon / afkoopsom

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

5. Onroerende Zaak Belasting (OZB) / andere zakelijke lasten

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

6. Rente

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

E. Verplichtingen Bouwgroep

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

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

- het maximum vloeroppervlak (m² go/bvo) per woning
- het bruto vloeroppervlak (m² bvo) van de overige bestemming(en)
- erfpachtgrondwaarde, canon en eventuele afkoopsom van het erfpachtrecht

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

WAARBORGSOM 2

Nadat ik het bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van u retour heb ontvangen, komt de erfpachtovereenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Omdat de gemeente zekerheid wil hebben dat u de erfpachtovereenkomst nakomt, betaalt u de gemeente waarborgsom 2. Waarborgsom 2 is gelijk aan de jaarcanon.

Bij het sluiten van de optieovereenkomst heeft de bouwgroep op *15 juli 2021* aan de gemeente waarborgsom 1 van 5.1.2b betaald, zodat de gemeente zekerheid heeft dat de bouwgroep haar verplichtingen uit de optieovereenkomst nakomt. Als u deze erfpachtaanbieding accepteert, heeft u als rechtsopvolger van de bouwgroep recht op teruggave van waarborgsom 1. Nadat ik het bericht van acceptatie ontvangen heb, krijgt u een factuur voor waarborgsom 2, waarin waarborgsom 1 is verrekend.

Betaalt u het bedrag binnen 30 dagen na dagtekening van de factuur. Zo voorkomt u dat u een extra bedrag aan wettelijke rente moet betalen. De gemeente brengt waarborgsom 2 in mindering op het bedrag dat u voor de uitgifte in erfpacht verschuldigd bent. Over waarborgsom 2 wordt geen rente vergoed.

Mochten de erfpachtrechten buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid niet gevestigd worden en mocht de erfpachtovereenkomst op grond daarvan worden ontbonden, dan vervalt waarborgsom 2 aan de gemeente.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

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

BOUWPLAATSPROTOCOL

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

INTEGRITEITSCLAUSULE

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

1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden ophttps://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/.Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
   a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
   b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;
   c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
   - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
   - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over erfpachter zeggenschap hebben;
   - aan erfpachter vermogen verschaffen;
   - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
   - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;

4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

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

8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.

9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
- Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.

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

14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

1. Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst

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

2. Uitgiftetekening

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

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

3. Plankosten / schade

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

   Als het/de erfpachtrecht(en) niet gevestigd word(t)(en) -buiten toedoen van de gemeente- en de gemeente op grond daarvan de erfpachtovereenkomst ontbindt, behoudt de gemeente zich het recht voor naast de aan haar toekomende waarborgsom 2 een aanvullende schadeloosstelling te vorderen.

4. Bericht van acceptatie

Zodra ik het ondertekende bericht van acceptatie binnen 30 dagen na dagtekening van de erfpachtaanbieding van u heb ontvangen en u aan alle voorwaarden voldoet, vraag ik het gemeentebestuur om bestuurlijke goedkeuring. Daarna komt de erfpachtovereenkomst tot stand.

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

Als ik het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de hiervoor gestelde termijn heb ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding. De gemeente bepaalt wat er vervolgens met het terrein gebeurt.

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

Heeft u nog vragen?

5.1.2e is per e-mail 5.1.2e @amsterdam.nl bereikbaar voor uw vragen met betrekking tot deze erfpachtaanbieding. Voor vragen over (bouw)technische en praktische zaken kunt u een e-mail sturen naar zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl. Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
Grond en Ontwikkeling
5.1.2e Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam
Grond en Ontwikkeling

Terrein : Kavel 13-08
Dossiernr. 5.1.2e
Plannr. : 260.34
Project : Blok 13
Centrumeiland, IJburg

Bericht van acceptatie

Ondergetekende(n) [2] .....

handelend voor [3] .....

in zijn/haar/hun hoedanigheid van [4] .....

op grond van [5] .....

.....

verklaart/verklaren:

1. de erfpachtaanbieding van de gemeente Amsterdam bij brief 2023-6695 van 28 juli 2023 ontvangen te hebben en met de inhoud daarvan akkoord te gaan;
2. de (restant)waarborgsom 2 van 5.1.2b binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota over te maken op bankrekening NL96 INGB 0004 5000 62 van de Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling.
3. dat hij er mee bekend is, dat dit bericht van acceptatie na ondertekening uiterlijk op 16 augustus 2023 door de gemeente ontvangen dient te zijn als scan per e-mail naar 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl en zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl of per post naar de Gemeente Amsterdam, t.a.v. 5.1.2e Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam.

Ondergetekende(n)verzoekt/verzoeken de erfpachtakte te ondertekenen bij[6]:

Naam notariskantoor .....

Notaris .....

Adres .....

Plaats ..... Amsterdam

Dagtekening :.....

Handtekening(en) :.....

(2) naam/namen ondergetekende(n)
(3) naam rechtspersoon (indien nog in oprichting toevoegen "i.o." en toevoegen lijst afnemers)
(4) vertegenwoordigingsbevoegdheid
(5) grondslag bevoegdheid. Stuurt u de volgende gegevens mee: **kopie legitimatiebewijs, uittreksel Kamer van Koophandel** (voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, ook de statuten en volmacht meesturen) en **lijst afnemers erfpachtrechten**.
(6) naam en adres Amsterdams notariskantoor