Bezoekadr
Weesperpl
1018 XA Ar

Postbus 11
1000 BC Ar

amsterdam

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

> Rechtspersoon Bouwgroep
> T.a.v. Contactpersoon
> Straat Huisnummer
> Postcode Woonplaats

Datum	> 2016	Projectnaam: >
Ons kenmerk	>	Uw kenmerk: >
Dossiernummer	>	Plannummer: >
Behandeld door	> (afdeling Erfpacht en Uitgifte)	
	>@amsterdam.nl	Telefoon: 14020 of +31 6>

Bijlagen
- Tekening nummer > van >
- Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
- Terreinspecificatie en nadere informatie
- Kavelregels
- Financieel overzicht
- Indien van toepassingTekening paalfundering

Onderwerp

Aanbieding eeuwige durende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan >

STANDAARD 8 augustus 2016: MODEL EFPACHTAANBIEDING AB2016 COLLECTIEVE ZELFBOUW

Grondslagen model.

Deze standaard is gebaseerd op uitgifte in eeuwigdurende erfpacht conform de op 22 juni 2016 door de gemeenteraad vastgestelde ① Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam en ② Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016.

Op basis van artikel 2 lid 2 onder b. en c. van het Uitgiftebeleid is uitgifte van door de gemeente gevormde appartementsrechten uitgangspunt bij ondermeer CPO-projecten. Op grond van dit geformaliseerde beleid is het niet meer mogelijk over te gaan tot uitgifte van een terrein gevolgd door splitsing in appartementsrechten door de Bouwgroep.

Deze standaard is gebaseerd op de realisatie van een appartementencomplex. Neem over de te hanteren standaard contact op met team Beleid van E & U als de kavelregels een ander uitgangspunt hebben (collectief eengezinswoningen, waterpercelen o.d.).

Onder de Algemene Bepalingen 2016 hebben erfpachters bij woningbouw een vrije keuze tussen canonbetaling en afkoop. Voor commerciële bestemmingen heeft de gemeenteraad afkoop verplicht gesteld. In deze standaard is er van uitgegaan, dat sprake is van zelfbouw ten behoeve van zelfbewoning en dat bijgevolg geen sprake is van commerciële bestemmingen. Commercieel

gebruik binnen de geldende publiekrechtelijke kaders valt onder de bestemming woning mits dat niet afzonderlijk/zelfstandig benoemd wordt (zie toelichting op bijzondere bepaling 2a).

Neem contact op met team Beleid van E & U als de kavelregels een zelfstandige commerciële bestemming toestaan; afkoop is dan namelijk verplicht voor het erfpachtrecht dat de commerciële ruimte/appartementsrecht (mede)omvat.

De met de bouwgroep te sluiten erfpachtovereenkomst zal in de vestiging van verschillende erfpachtrechten resulteren(met name koopwoningen), daarom geldt, dat de erfpachtovereenkomst één en ondeelbaar is, maar wel tot directe vestiging van het beoogde aantal erfpachtrechten leidt.

Ten opzichte van voorgaande jaren is het belang van de kavelregels versterkt. Naast de omgevingsvergunning moet het bouwplan voldoen aan de kavelregels. De controle hierop moet binnen het project georganiseerd worden. Wel is de mogelijkheid opgenomen om –binnen het geldende publiekrechtelijk kader– van de kavelregels af te wijken mits over die afwijking en de daaraan te verbinden voorwaarden overeenstemming wordt bereikt.

Om "zuivere" zelfbouw zo veel mogelijk te bevorderen en projectontwikkelaars te weren:

- worden inschrijvingen van inschrijvers die in de periode 2011 tot en met 2015 al een zelfbouwkavel hebben of hebben gehad niet tot de selectie toegelaten.
- Bij beoordeling van de leden / beoogd afnemers van een erfpachtrecht moet getoetst worden of de leden in de periode 2011 tot en met 2015 niet al een zelfbouwkavel hebben of hebben gehad.
- Is in deze standaard onder bijzondere bepaling 3 een beding opgenomen dat elke erfpachter van een appartementsrecht:
  - verbiedt zijn erfpachtrecht binnen 5 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht over te dragen en
  - verplicht de woning na oplevering gedurende die periode zelf te bewonen.

Vloeroppervlakte

In de kavelregels wordt ondermeer de bruto vloeroppervlakte (bvo) vastgelegd. Niet altijd is duidelijk waarop dat toegestane bvo betrekking heeft en hoe zich dat het de te vestigen erfpachtrechten verhoudt. Dat geldt met name in die gevallen, dat ① het bestemmingsplan bestemmingen / bouwdelen niet meerekent voor de bepaling van de toegelaten bebouwing of ② in de kavelregels aanwijzingen zijn opgenomen over bestemmingen, die voor de bepaling van het toegestane bvo van het bouwplan buiten beschouwing blijven.

In erfpachtovereenkomsten moeten bestemming altijd eenduidig bepaalbaar zijn (bij voorkeur) in de in het grondprijsbeleid aangegeven eenheden. Oppervlakten moeten altijd vastgelegd en bepaald worden conform NEN2580 óók als ze voor de beoordeling van het bouwplan buiten beschouwing blijven. Alleen op die basis kan de erfpachtgrondwaarde ten behoeve van de uitgifte en het opvolgende erfpachtbeheer correct worden bepaald. Bij CPO-projecten wordt voor de woningen rekening gehouden met een bouwvormafhankelijke vormfactor tussen gbo en bvo.

Dat wil zeggen, dat het in de kavelregels opgenomen toegestane bvo voor het appartementencomplex op basis van het DO bij de uitwerking van de erfpachtaanbieding naar kavel-/bouwgroepspecifiek moet worden toegedeeld naar de erfpachtrechten en de gemeenschappelijke ruimten daarin. Zowel in het op basis van deze standaard te redigeren model als de uiteindelijke erfpachtaanbieding moet hierin volstrekte helderheid gegeven worden.

Opstellen en aanbieden concept-erfpachtaanbieding ter controle.

- Deze standaard geldt voor de uitgifte van door de gemeente te vormen appartementsrechten marktwoningen. Als in de overeen te komen splitsingsstructuur sprake is van een hoofd- en ondersplitsing(en), dan dient de volledige tekst in deze aanbieding op de overeengekomen splitsingsstructuur te worden aangepast.
- Als sprake is van koopwoningen: uitgeven in even veel erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht koopwoning, in plaats van in één erfpachtrecht omvattende meer appartementsrechten, die vervolgens weer verticaal gesplitst zullen worden. Appartementsrechten parkeerplaatsen worden in beginsel niet meer in één erfpacht gekoppeld aan een appartementsrecht wonen uitgegeven. Regulering gaat nu via de in de splitsingsakte op te nemen aanbiedingsplicht/voorrangsregeling.
- Op de zelfbouwmarkt wordt de inschrijving van een aantal CPO-kavels gestart. De basis daarvoor wordt gevormd door een aantal te publiceren stukken, waaronder de kavelregels en een model-erfpachtaanbieding. Na selectie wordt met de geselecteerde bouwgroep een optieovereenkomst gesloten, die de bouwgroep de gelegenheid biedt/verplicht om binnen de projectkaders een haalbaar bouwplan te ontwikkelen (uitwerking op DO), waarvan voor tenminste 60% leden van / of afnemers binnen verband van een op te richten rechtspersoon. Op basis van dat bouwplan wordt vervolgens een erfpachtovereenkomst gesloten op basis van de model-erfpachtaanbieding, die wordt uitgewerkt op basis van bouwplan en bouwgroep.
  Daardoor is sprake van de volgende 2 bewerkingscycli:
  1. Van standaard naar projectspecifieke model-aanbieding
     Voor elk zelfbouwproject dient de uitgever deze algemene standaard tot een projectspecifiek model te bewerken met wijzigingen bijhouden, waarna het concept van dit projectspecifieke model achtereenvolgens:
     a. door de projecteigenaar wordt beoordeeld op de verwerking van de projectinhoudelijke onderdelen,
     b. na verwerking van a. door team Zelfbouw wordt beoordeeld op de verwerking van de beleidsmatige zelfbouwkaders en
     c. na verwerking van b. voor een steekproefcontrole aangeboden aan [redacted](e-mailadres: [redacted]@amsterdam.nl).

     Publicatie in het kader van het projectaanbod mag eerst plaatsvinden nadat [redacted] daarvoor toestemming heeft gegeven of heeft aangegeven geen steekproef controle uit te voeren.
  2. Van projectspecifieke model-aanbieding naar erfpachtaanbieding
     Nadat de bouwgroep met wie een optieovereenkomst is gesloten, het bouwplan binnen de kavelregels e.d. heeft uitgewerkt en ook overigens aan de in de optieovereenkomst opgenomen voorwaarden voor het sluiten van een erfpachtovereenkomst voldoet, dient de uitgever het projectspecifieke model op basis van bouwplan en de optievoorwaarden uit te werken tot de definitieve erfpachtaanbieding aan de bouwgroep. Daarvoor gelden dezelfde uitgangspunten (wijzigingen bijhouden en voor steekproefsgewijze controle aanbieden aan [redacted].
- [redacted] neemt projectspecifieke modelaanbiedingen respectievelijk kavel-/bouwgroepspecifieke aanbiedingen, die niet met 'wijzigingen bijhouden' zijn ingediend, niet in behandeling. De uitgever dient deze opnieuw en alsnog met wijzigingen bijhouden in te dienen. Wel is het in uitzonderingsgevallen mogelijk met [redacted] een afspraak te maken voor een integrale beoordeling.
- Geel gemarkeerde teksten zijn facultatief of afhankelijk van project of uitgifte; na verwerking gele markering verwijderen.

- Blauw gemarkeerde teksten betreffen werkinstructies, achtergrondinformatie of markeren een invulveld voor de uitgever. De uitgever moet deze teksten verwijderen na het opstellen van een erfpachtaanbieding (let op: uitsluitend deze zonder wijzigingen bijhouden).
  Let op: het op internet te publiceren model moet ontdaan zijn van de blauw gemarkeerde werkinstructies en achtergrondinformatie óók als deze nog relevant is voor de uitwerking naar de kavel-/bouwgroepspecifieke aanbieding. Het verdient aanbeveling het goedgekeurde model vóór de verwijderslag als startconcept voor de uiteindelijke erfpachtaanbieding op te slaan.
- De verzonden erfpachtaanbieding dient met **alle** bijlagen gescand te worden en in Docwerker (map DIV) opgeslagen te worden. Dat geldt ook ten aanzien van de terreinspecificatie; hoewel deze niet wordt bewerkt, wordt deze periodiek aangepast en moet deze bij conflicten overlegd kunnen worden. Alleen de AB2016 hoeft niet gescand te worden omdat die werkelijk onveranderlijk zijn.
  Bij het later te nemen besluit tot uitgifte dienen ook de dan bekende concept-splitsingsakte en tekeningen in Docwerker opgeslagen te worden (ook map DIV).

Deze model-erfpachtaanbieding is opgesteld op basis van de voor de kavel geldende voorwaarden/kaders, die de gemeente op > heeft gepubliceerd op haar internetsite >. Nadat de bouwgroep heeft voldaan aan al haar in de optieovereenkomst opgenomen verplichtingen, zal de gemeente de bouwgroep een uitgewerkte erfpachtaanbieding doen. Deze basis van deze uitwerking (de erfpachtaanbieding) zal zijn:

1. de voor de kavel gepubliceerde kaders/voorwaarden op basis waarvan de bouwgroep heeft ingeschreven,
2. deze model-aanbieding,
3. Het door de gemeente goedgekeurde DO van het te realiseren bouwplan
4. Uw bij het DO aan te leveren opgave van definitieve bestemmingen, aantallen, vloeroppervlakten, raming van de marktwaarden van de woningen.
5. de in onderling overleg uit te werken splitsings- en uitgiftestructuur die in hoofdlijnen in de model-aanbieding is weergegeven.

N.B.: De in de kavelregels opgenomen maximum bruto vloeroppervlakte geldt voor het gehele bouwplan > indien van toepassing met uitzondering van >. De voor de bestemming van de erfpachtrechten geldende vloeroppervlakte wordt bepaald door de maximum bruto vloeroppervlakte van het bouwplan te verminderen met de bruto vloeroppervlakte van de gemeenschappelijke complexdelen. Het resterend bruto vloeroppervlakte zal naar rato van grootte van de appartementsrechten over de te vestigen erfpachtrechten worden verdeeld en in de bestemmingsbepaling opgenomen worden.

Geacht bestuur desgewenst aanvullen met naam vertegenwoordiger/contactpersoon,

Op datum heeft uw bouwgroep een Optieovereenkomst gesloten voor zelfbouwkavel kavelnummer, gelegen in het project naam locatie of straat. Voordat u kunt gaan bouwen, moet de kavel in erfpacht worden uitgegeven. Het gaat om de kavel, die op bijgevoegde tekening nummer > van > met enkele lijnarcering is aangegeven. De kavel is kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie >, nummer > en is groot ongeveer > m². Omdat u de kavel 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 kavel met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A1 tot en met A>. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als "het perceel", de te bebouwen kavel met de daarop te bouwen opstallen als "het appartementencomplex" en de kavel als "het terrein.

Wij bieden u de appartementsrechten in eeuwigdurende erfpacht aan tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. Belangrijk zijn de hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden..... :	Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemming..... :	neem alleen vloeroppervlakten en aantallen in model op als die voldoende eenduidig bepaald zijn> meergezins koopwoningen van in totaal maximaal > m² bruto vloeroppervlakte indien van toepassing>en > m² bvo >-ruimte, en > parkeerplaatsen
Canon..... :	€ >,00
Erfpachtgrondwaarde..... :	€>,00 (exclusief BTW)
Indien van toepassing	Vergoeding Paalfundering : € >,00 (inclusief BTW)
Geplande ingangsdatum	>bepaal op basis van schema in paragraaf ingangsdatum recht

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 >datum naar ons terug. Vergeet niet het bericht van acceptatie te ondertekenen en een kopie van uw legitimatiebewijs bij te sluiten.

Zodra wij het ondertekende bericht van acceptatie van u hebben ontvangen en als u voldoet aan alle voorwaarden, vragen wij het gemeentebestuur om bestuurlijke goedkeuring. Daarna geven wij de appartementsrechten aan u in erfpacht uit.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen: dit in overleg met de bouwgroep in tekst en/of schema uitwerken en daarin ① appartementsrechten doornummeren om deze in aanbieding te kunnen benoemen met ② de uit die appartementsrechten te vormen erfpachtrechten aansluitend op bijzondere bepaling 2. Tracht koppeling van meer appartementsrechten in één erfpachtrecht zo veel mogelijk te voorkomen.

voorbeeldschema in excel

ondersplitsing	units/bestemming	erfpachtrechten aantal bijzonderheden
A 1 t/m A 47	47 parkeerplaatsen	47 voorangsregeling verveemding in splitsingsakte
A 48 t/m A 49	2 bedrijfsruimten	2
A 50 t/m A 51	2 winkelunits	2
A 52 t/m A 96	45 koopwoningen	45

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 de ondergrond van het in de splitsing in appartementsrechten te betrekken terrein (en daarmee op de gemeenschappelijke delen en alle appartementsrechten) moet dit bodemonderzoek in de splitsingsakte worden vermeld en daaraan gehecht. Daardoor geldt het bodemonderzoek voor alle erfpachtrechten en is het niet nodig dat tevens aan alle erfpachtakten te hechten. De redactie van de bijzondere erfpachtvoorwaarden (bepaling 1. Onder A) is hierop aangepast.

B. Afhankelijk van de situatie in-/aanvullen:

1. Als op de ondergrond (gemeenschap) lasten, rechten of verplichtingen moeten rusten, die op alle appartementsrechten betrekking hebben en daartoe in de splitsingsakte worden vermeld. Dit geldt bijvoorbeeld bij al gevestigde of voorafgaand aan de splitsing op de ondergrond te vestigen:
   ① opstalrechten,
   ② erfdienstbaarheden (denk daarbij ook aan overbouwingen; zie toelichting bijzondere bepaling 6) en/of
   ③ kwalitatieve verplichtingen.
2. Als in de splitsingsakte andere dan de onder 1 bedoelde lasten, rechten of verplichtingen ten laste of ten gunste van de gemeenschap moeten worden vastgelegd zoals:
   ① op de ondergrond rustende, met kettingbeding verzekerde bedingen of
   ② gedoogrechten/-plichten uit andere aangrenzende erfpachtrechten of
   ③ gedoogrechten/-plichten uit aangrenzende gemeentelijke percelen ten behoeve van voorzieningen als trekstangen, ankerstoelen en dergelijke ten behoeve van damwanden, beschoeiingen of walmuren.
3. Als in de splitsingsakte moet worden vastgelegd (geconstateerd), dat de ondergrond deel uitmaakt van een waterkering, op grond waarvan de voorschriften van het Hoogheemraadschap (Keur) op de ondergrond van toepassing zijn.
4. Onder cum annexis (c.a.) worden ondermeer de tot een woning behorende berging, tuin, terras of balkon begrepen. In de splitsing krijgen deze annexen (aanhorigheden) hetzelfde indexnummer als de woning. Daarmee voorkomen we dat onderdelen van een woning onbedoeld zelfstandigheid krijgen en de erfpachter door een erfpachtrecht daarop los van de woning te vervreemden.
5. Voor ruimten die zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik voor woningen (zoals collectieve fietsenstalling) worden geen appartementsrechten gevormd. In de splitsing worden deze ruimte onderdeel van de gemeenschap en regelt de Vereniging van Eigenaars het gebruik. Aan gemeenschappelijke ruimten wordt geen erfpachtgrondwaarde toegedeeld; de waarde van deze collectieve voorzieningen komt tot uitdrukking in de VON-prijzen van de woningen en daarmee in de erfpachtgrondwaarde van die woningen. De vloeroppervlakte van deze gemeenschappelijke ruimte maakt deel uit van het in de kavelregels aangegeven maximale bvo tenzij dat in de kavelregels explicietis uitgesloten.
6. Met een voorrangsregeling over de vervreemding van erfpachtrechten die een parkeerplaats omvatten als een dergelijke regeling ter ondersteuning van het parkeerbeleid gewenst is. De regeling wordt opgenomen in de splitsingsakte. Voor op het project aan te passen model zie de map "Uitzonderlijke bepalingen en situaties"

Onderdelen waar nodig uitwerken in overleg met [redacted] als hiervoor in de map "uitzonderlijke bijzondere bepalingen en situaties" geen voorbeelden zijn opgenomen.

Voor de splitsing in appartementsrechten is het nodig dat de zelfbouwkavel kadastraal is ingemeten en dat het Kadaster daarop een kadastraal nummer en een complexnummer afgeeft. Houdt u 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 12 maanden na de uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding. Wilt u de erfpachtrechten vervroegd geleverd krijgen? 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). 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

De bijzondere bepalingen moeten zo geredigeerd zijn, dat per te vormen erfpachtrecht duidelijk is welke bijzondere bepalingen daarop betrekking hebben. In de aan de notaris te verstrekken instructie moet worden opgenomen, dat per erfpachtrecht ① alleen die bijzondere bepalingen worden opgenomen, die op het betreffende erfpachtrecht betrekking hebben en ② de bestemmingsbepaling juist en volledig is (bestemming + vloeroppervlakte gbo/bvo).

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 worden per te vestigen erfpachtrecht uitgewerkt en integraal opgenomen. De basis voor deze uitwerking is het financieel overzicht, waarin per te vestigen erfpachtrecht ondermeer zijn benoemd ① het bouwnummer of appartementsindexcijfer, ② de bruto vloeroppervlakte en ③ de bestemming.

1. de zaak, waarop de erfpachtrechten betrekking hebben, moet worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:

Deze bepaling moet afhankelijk van de situatie worden aangevuld als:

- letter A - de ondergrond niet zonder meer, maar onder voorwaarden, geschikt is voor de bestemming (leeflaag en dergelijke) of
- letter B - op een appartementsrecht zakelijke lasten drukken die op het erfpachtrecht van invloed zijn, dus waarvan de rechten, verplichtingen beperkingen niet al in de splitsingsakte zijn verwerkt (o.a. opstalrechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of gedoogrechten/-plichten uit andere aangrenzende erfpachtrechten),
- of anderszins beperkingen opgenomen moeten worden die niet al via de splitsingsakte zijn opgelegd (zoals trekstangen ten behoeve van damwanden of walmuren).

voor zover daarvoor in de map "uitzonderlijke bijzondere bepalingen en situaties" geen voorbeelden zijn opgenomen, dit uitwerken in overleg met[10)(2e

A. 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;

B. kennisgeving; inhoudelijk reeds geregeld in splitsing per recht dat op gemeenschap in splitsing rust recht benoemen en uitwerken; deze zaak belast is met >benoem recht
   In dit kader verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
   1° de voorwaarden die op dit >benoemd recht van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; en
   2° de samenhang tussen dit >benoemd recht en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten tot de erfpacht behorende bebouwing;

C. deze zaak indien A, B en/of aanvulling(en) daarop van toepassing zijn overigens 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;

F. Indien van toepassing de gemeente op de zaak voor rekening van de erfpachter een paalfundering heeft aangebracht overeenkomstig de op de aan de akte te hechten tekening opgenomen specificaties;

G. indien van toepassing de erfpachter verklaart er van op de hoogte te zijn, dat de zaak deel uitmaakt van een primaire waterkering en dat op deze waterkering de voorschriften van het Hoogheemraadschap > van toepassing zijn;

2a. Bij vestiging per te vormen erfpachtrecht door notaris uit te werken op basis van formule:
het erfpachtrecht is bestemd tot een meergezins koopwoning van de te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:

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

B. andere bestemmingen > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot bestemming opnemen volgens bestemmingscatalogus aansluitend op bouwplan >;

C. parkeerplaatsen met voorkeursregeling in splitsingsakte > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats.

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

2c. Indien van toepassing de erfpachter is verplicht een gedeelte van de onder 2b. bedoelde, tot tuin bestemde terreingedeelten als parkeerplaats voor een auto in te richten;

2d. 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 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. vanaf de realisatie van de woning is de erfpachter 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;

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 gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten de bouw van het appartementencomplex tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te voltooien voor > datum 3 jaar na uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding;

4b. als de bouw van het appartementencomplex niet vóór de in lid a vermelde datum is voltooid, dan zal de gemeente de erfpachter een boete opleggen van € 5.000,-- per erfpachtrecht voor elke kalendermaand dat het verzuim voortduurt, met een maximum van € 60.000,-- per erfpachtrecht;
daarbij geldt, dat:
1° een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend
2° de erfpachter de boete moet betalen binnen een 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;

5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;

6. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven en welk bouwplan in de splitsingsakte en tekeningen is vastgelegd;

7. Hier overige projectspecifieke bijzondere bepalingen opnemen

Toelichting op enkele bijzondere bepalingen:

NB verwijzing naar artikelnummers bijzondere bepalingen nalopen en aanpassen

Sommige van de hiervoor opgenomen bijzondere bepalingen vereisen enige uitleg:

1.A. Geschiktheid en vastlegging bodemgesteldheid

Indien van toepassing bij voorwaardelijke geschiktheid aansluitend op A eventueel aanpassen en aanvullen met toelichting

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 geen gevaar voor de gezondheid bestaat volgens de normen die in de geldende wetgeving zijn opgenomen.

Omdat zich in de bodem nog verontreinigingen kunnen bevinden, is in artikel 3 lid 3 van de Algemene bepalingen 2016 bepaald, dat aan de erfpachtakte een bodemonderzoek wordt gehecht. Met dit bodemonderzoek wordt de feitelijke milieuhygiënische 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.

1.B. Indien van toepassing Lasten uit >

Indien van toepassing aanpassen en aanvullen met toelichting op opstalrechten/erfdienstbaarheden, die op appartementencomplex rusten.

2a. Bestemming: maximaal vloeroppervlak

Controleer welke bebouwing binnen kavelregels tot het maximum vloeroppervlak gerekend wordt en pas passage èn bijzondere bepaling 2a. zo nodig aan. Zie ook onder "Oplossen parkeren op eigen perceel".

In deze erfpachtaanbieding is de bestemming voor alle appartementsrechten tezamen in een maximaal bruto vloeroppervlak volgens NEN 2580 vastgelegd. Dit houdt in dat als u in eerste aanleg niet het maximum vloeroppervlak realiseert, u te allen tijde gerechtigd bent de woningen tot dat maximum vloeroppervlak te vergroten, zonder dat de gemeente daaraan een herziening van de canon zal verbinden.

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 D (grondslagen erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom).

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

Indien van toepassing Bestemming: woning en bedrijf aan huis

Binnen het voor dit gebied geldende bestemmingsplan is het toegestaan tot >% van het gerealiseerde vloeroppervlakte van het appartementsrecht woning te gebruiken als >**bestemming(en) invullen 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.

2c. **Indien van toepassing aanpassen aan beleid** Oplossen parkeren op eigen perceel

- Controleer of gebouwde parkeerplaatsen binnen kavelregels tot het maximum vloeroppervlak gerekend wordt en pas passage èn bijzondere bepaling 2a. zo nodig aan. Zie ook onder bestemming / maximaal vloeroppervlakte.
- Pas passage zo nodig aan op het voor het gebied geldende parkeerbeleid.

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 bedrijfs- en/of praktijkruimte aan huis. U moet daarom het parkeren binnen het appartementencomplex (maaiveld of in bebouwing) oplossen.

3. 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 voordat hij de woning voltooid en in gebruik heeft genomen. U kunt dat 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 verplichting tot zelfbewoning als de termijn van 5 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht.

Een ontheffing van het in bijzondere bepaling 3 opgenomen beding 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.

4. Bebouwing perceel en voltooiing bebouwing

Op grond van lid a bent u tezamen met de zakelijk gerechtigden tot 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 u onverhoopt niet aan die verplichting mocht voldoen, dan zal de gemeente u een boete opleggen. Deze boete bedraagt € 5.000 per woning per maand, een gedeelte van een maand geldt daarbij voor een volle maand. De boete bedraagt maximaal € 60.000 per woning wanneer uw verzuim langer duurt dan 11 maanden.

Met deze boeteclausule beogen wij zoveel mogelijk te bevorderen dat de bebouwing op de desbetreffende kavel 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. Indien van toepassing: Deze zin is niet van toepassing op de situatie dat er slechts één kavel op de markt wordt gebracht in een (bestaande) 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, 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.

Uitgangspunt bij grotere overbouwingen is een regeling op complexniveau (dus wijziging van de uitgiftetekening en verwerkingen in splitsingsakte en zo nodig bijzondere/financiële erfpachtvoorwaarden. Voor de vorm geldt als vuistregel in geval van:

- een vrij uitkragende overbouwing zonder steunpunten in het openbaar areaal: de vestiging ten behoeve van het appartementencomplex van een erfdienstbaarheid van overbouwing ter plaatse als op tekening aangegeven (horizontaal) en in de erfdienstbaarheid te omschrijven (verticaal);
- een overbouwing met steunpunten in het openbaar areaal: de toevoeging van het te overbouwen terrein aan de ondergrond van het appartementencomplex met aanvullende bijzondere voorwaarden ten aanzien van de bestemming tot openbaarheid en het openbaar gebruik van het te overbouwen terrein.

VERPLICHTINGEN EERSTE ERFPACHTER

In de Algemene Bepalingen 2016 staat dat de eerste erfpachter zonder de voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders de erfpachtrechten geheel of gedeeltelijk niet mag overdragen voordat hij de woning voltooid en zelf bewoond heeft . U kunt dat vinden in artikel 5 in samenhang met artikel 4. 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) de erfpachtrechten, wordt de volgende uitzondering gemaakt. De door de bouwgroep opgerichte rechtspersoon mag de erfpachtrechten overdragen aan haar leden (hierna: Eindgebruiker(s)). Het verbod geldt dan voor elke Eindgebruiker.

De door de bouwgroep opgerichte rechtspersoon moet hiervoor in de koop-/aannemings)overeenkomsten die met de Eindgebruikers 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 Algemene Bepalingen 2016."

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 Eindgebruikers van toepassing zullen zijn.

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). Zie in dit verband ook de toelichting op bijzondere bepaling 1.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

In de terreinspecificatie wordt onder 3.B. (Milieuhygiënische staat) verwezen naar een in de erfpachtaanbieding op te nemen ontgravingsdiepte. Deze ontgravingsdiepte dient afgestemd te worden op de programmatische en stedenbouwkundige kaders van het bouwplan. Het gaat dan met name om een al-dan-niet voorgeschreven ondergrondse (parkeer)garage/-kelder. De ontgravingsdiepte dient in de erfpachtaanbieding vastgelegd te worden (bij voorkeur NAP-peilmaat)
Voor de beoordeling of het terrein 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 > N.A.P..

Onverminderd de terreinspecificatie en het in aanvulling daarop in de bijzondere bepalingen gestelde geldt dat:indien van toepassing aanvullen met een specifieke opsomming, voor zover dat nog geen onderdeel is van de bijzondere erfpachtbepalingen en niet voor opvolgende erfpachters kenbaar hoeft te zijn.

VASTSTELLING INGANGSDATUM / VESTIGING ERFPACHTRECHT

Het door u te ontwikkelen bouwplan moet passen binnen de kavelregels, die als bijlage bij deze aanbieding zijn opgenomen. Op > invullen datum 12 maanden na uiterlijke acceptatie stelt de gemeente vast of u ① beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor ② een bouwplan dat past binnen de kavelregels.

1. Geen omgevingsvergunning of bouwplan past niet binnen kavelregels

   De gemeente keurt de gesloten erfpachtovereenkomst niet bestuurlijk goed als op > invullen datum 12 maanden na uiterlijke acceptatie:

   A. u niet beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan en/of
   B. uw bouwplan niet voldoet aan de kavelregels zonder dat over de afwijking van de kavelregels schriftelijk overeenstemming is bereikt en/of
   C. u geen onherroepelijke aannemingsovereenkomst voor het gehele bouwplan heeft gesloten en/of
   D. 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 de kavel uit te gegeven aan een derde.

2. Wel omgevingsvergunning en bouwplan past binnen kavelregels

Als blijkt dat u op > datum invullen: 12 maanden na uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding 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. een onherroepelijke aannemingsovereenkomst voor het gehele bouwplan heeft gesloten en
C. 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.

- Ingangsdatum erfpachtrecht

Als administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt de verwachte datum van bestuurlijke goedkeuring plus 6 weken genomen. De administratieve ingangsdatum van de erfpacht wordt vastgesteld op de 1e van de maand daaropvolgend.

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: Uitgever bepaal datum aan de hand van onderstaand rekenschema (excel, dubbeklikken voor openen; groen cellen input of verificatie, gele cellen zijn berekende data)

	datum optieover-eenkomst	datum aanbieding	datum uiterste acceptatie	datum toets omgevings-vergunning	uitgifte-besluit	ingangs-datum erfpacht	afronden op 1e van opvolgende maand
termijn		12 maanden	4 weken	12 maanden	2 weken	6 weken	
datum	01-01-2017	01-01-2018	29-01-2018	29-01-2019	12-02-2019	26-03-2019	**01-04-2018**

Als de afgegeven omgevingsvergunning op de hiervoor bedoelde 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 het erfpachtrecht bent u verplicht de gemeente voor elk van de te vestigen erfpachtrechten de canon of afkoopsom en de BTW over de erfpachtgrondwaarde te betalen. Indien van toepassing aanvullen evenals de kosten van de paalfundering. In paragraaf "Financiële gegevens" geven wij u onder > "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 kan deze erfpachtrechten rechtstreeks op naam van de Eindgebruikers vestigen. Als nog niet voor alle erfpachtrechten een Eindgebruiker bekend is, dan zal de notaris deze erfpachtrechten vestigen op naam van de door de bouwgroep opgerichte rechtspersoon. Als alle erfpachtrechten zijn gevestigd, levert de gemeente het te bebouwen terrein bouwrijp op aan de door de bouwgroep opgerichte rechtspersoon en kunt u met de bouw beginnen.

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

Wij sturen het besluit tot bestuurlijke goedkeuring zo spoedig mogelijk naar deze notaris zodat de notaris de erfpachtakten kan voorbereiden. U bent verplicht mee te werken aan het eerste verzoek van de gemeente om de erfpachtrechten te vestigen. Dat doet een Eindgebruiker door in persoon bij de notaris te verschijnen en de erfpachtakte te ondertekenen, of door zich bij de notaris door een gevolmachtigde te laten vertegenwoordigen.

- Indien van toepassingVervroegde juridische levering;

  Voor de notariële vestiging (juridische levering) van de erfpachtrechten mag u de kavel 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 datum invullen: 12 maanden na uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding:

  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. een onherroepelijke aannemingsovereenkomst voor het gehele bouwplan heeft gesloten en
  C. de financiering voor de bouw heeft verzekerd voor het gehele bouwplan,

  Aan dat verzoek kan de gemeente alleen voldoen als de kavel bouwrijp is en als er overeenstemming met u is 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.

- Indien van toepassingBestemmingsplan niet in werking getreden

  Het kan voorkomen dat voor het gehele bouwplan niet of niet tijdig een in werking getreden omgevingsvergunning kan worden verkregen doordat het bestemmingsplan nog niet in werking is getreden. In dat geval stelt de gemeente een nieuwe termijn vast waarbinnen een omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan verkregen moet zijn en de bouw moet zijn voltooid. De gemeente stuurt u daarover een bericht.

  Als de hoogste rechterlijke instantie bepaalt dat een tegen het bestemmingsplan gericht beroep gegrond is, en uitvoering van de erfpachtovereenkomst daardoor onmogelijk, dan kan de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbinden en de gevestigde erfpachtrechten beëindigen. Eventueel door u gedane betalingen (waarborgsom/canon of afkoopsom) krijgt u in dat geval terug.

FINANCIËLE GEGEVENS

Hier eventuele projectspecifieke financiële gegevens vermelden, waarop de erfpachtgrondwaarde en de eventuele aanpassingen daarvan zijn gebaseerd

A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

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

De canon bedraagt € >,00 en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van >. De gemeente past de canon jaarlijks op 1 januari aan de inflatie aan. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan. De jaarlijkse aanpassing aan de inflatie is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016.

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 € >,00.

B. Keuzevrijheid betalingswijze erfpacht bij koopwoningen

De uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten met de bestemming koopwoningen inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen zal plaatsvinden op basis van een canon. De Eindgebruiker heeft bij de aktepassering, waarbij hij zijn erfpachtrecht 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 van een Eindgebruiker wordt gevestigd, de keuze van de erfpachter voor canonbetaling of afkoop vermelden volgens een aktetekst die de gemeente aanlevert. U moet de notaris hierover informeren.

Met dit erfpachtbeleid biedt de gemeente elke 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 Eindgebruiker wordt geadviseerd zijn keuze zorgvuldig te maken:

- Als een Eindgebruiker kiest 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 Eindgebruiker 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. Indien van toepassingBetalingswijze overige bestemmingen

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

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

D. Vaste erfpachtgrondwaarde of risicodelingsregeling

Erfpachtgrondwaarden zijn in de tijd afhankelijk van met name de ontwikkeling van de koopsommen voor woningen en de stichtings-/bouwkosten die met de ontwikkeling en bouw zijn gemoeid. In de opgaande markt, waarvan op dit moment sprake is, zal de erfpachtgrondwaarde naar verwachting stijgen. In een dalende markt zal de erfpachtgrondwaarde naar verwachting dalen.

U kunt bij de acceptatie van deze erfpachtaanbieding kiezen tussen:

1. **Een vaste erfpachtgrondwaarde**.
   Als u kiest voor een vaste erfpachtgrondwaarde, dan staat deze vanaf de datum van de inschrijving voor selectie tot en met het moment van vestiging van het erfpachtrecht vast. Dat geldt ook voor de daarvan afgeleide canon en afkoopsom. De erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom bij tijdige uitgifte zijn dan gelijk aan de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom bij inschrijving.
2. **Een variabele erfpachtgrondwaarde (risicodelingsregeling)**.
   Als u kiest voor een variabele erfpachtgrondwaarde op basis van de risicodelingsregeling, stelt de gemeente de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte vast op basis van de ontwikkeling van de koopsommen voor de bestaande bouw. Met deze regeling wordt het risico gedeeld van ontwikkelingen van de door de gemeente bepaalde erfpachtgrondwaarde over de periode vanaf het moment van de inschrijving tot het moment waarop het besluit tot uitgifte wordt genomen.

   De gemeente berekent de voor elk erfpachtrecht geldende canon en afkoopsom op dat moment op basis van de herziene erfpachtgrondwaarde en de op het moment van inschrijving voor selectie geldende canonpercentages.

   Als u kiest voor de risicodelingsregeling, berekent de gemeente de herziening van de erfpachtgrondwaarde volgens deze formule:

$$\text{Grond}_{\text{uitgifte}} = \text{Grond}_{\text{inschrijving}} \times \frac{\text{CBS}_{\text{besluit - 3 maanden}}}{\text{CBS}_{\text{inschrijving - 3 maanden}}}$$

hierin is:

$\text{Grond}_{\text{uitgifte}}$ ..... De berekende erfpachtgrondwaarde voor alle te vestigen erfpachtrechten ten tijde van het besluit tot uitgifte;

$\text{Grond}_{\text{inschrijving}}$ ..... De in deze aanbieding opgenomen erfpachtgrondwaarde voor alle te vestigen erfpachtrechten tezamen;

$\text{CBS}_{\text{besluit – 3 maanden}}$ ..... Het indexcijfer voor de koopsommen van de bestaande bouw voor de gemeente Amsterdam geldend in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het besluit tot uitgifte zal worden genomen, zoals dat cijfer wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), bron en filters op 1 augustus 2016: http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81885ned&D1=0&D2=17&D3=0-3,5-8,10-13,15-18,20-23,25-28,30-33,35-38,40-43,45-48,50-53,55-58,60-63,65-68,70-73,75-105&HDR=T,G1&STB=G2&VW=T:

$\text{CBS}_{\text{inschrijving – 3 maanden}}$ ..... Het indexcijfer geldend in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin voor het eerst ingeschreven kon worden.

Als de bedoelde indexcijfers van het CBS niet of niet tijdig bekend zijn, hanteert de gemeente de indexcijfers die twee kwartalen voor de bedoelde peildata golden. Als ook

deze indexcijfers niet bekend zijn, hanteert de gemeente de indexcijfers die door een ander onafhankelijk instituut op een zoveel mogelijk vergelijkbare grondslag worden gepubliceerd.

Maak uw keuze voor een vaste of variabele erfpachtgrondwaarde zorgvuldig. Uw keuze in het bericht van acceptatie is definitief en geldt voor alle te vestigen erfpachtrechten:

- als u kiest voor een vaste erfpachtgrondwaarde is het voor Eindgebruikers niet mogelijk alsnog voor de risicodelingsregeling te kiezen, ook niet als toepassing van de formule tot een lagere erfpachtgrondwaarde zou leiden.
- Als u kiest voor de risicodelingsregeling is het voor Eindgebruikers niet mogelijk alsnog voor de vaste erfpachtgrondwaarde te kiezen, ook niet als toepassing van de formule tot een hogere erfpachtgrondwaarde zou leiden.
- Vanaf begin 2014 is in Amsterdam sprake van stijgende koopprijzen; bij een keuze voor de risicodelingsregeling bestaat een reële kans op stijging van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte. Ik adviseer u zich nadrukkelijk rekenschap te geven van de mogelijkheid van een verhoging van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte als u voor deze regeling kiest.

E. 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. Dit oppervlakte is mede gebaseerd op bebouwingsmogelijkheden van de kavel, die in de Kavelregels zijn opgenomen. Als de erfpachter in zijn bouwplan niet het maximum vloeroppervlakte realiseert, dan heeft hij het recht het vloeroppervlak binnen de Kavelregels tot het 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 dit maximum vloeroppervlakte wilt realiseren en de gewenste vergroting:

- past binnen het 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.

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.

F. indien van toepassingVergoeding paalfundering

De gemeente wil dat er zo efficiënt mogelijk gebouwd wordt en laat daarom een functionele paalfundering aanbrengen. De technische gegevens en draagvermogen van de paalfundering vindt u in de bij deze aanbieding behorende tekening.

als gemeente al een kostprijsberekening heeft, deze tekst opnemen. Voor deze paalfundering is een vergoeding verschuldigd van € > «fundering» (incl. BTW) als de gemeente nog geen kostprijsberekening heeft. Deze tekst opnemen Voor deze paalfundering is een vergoeding verschuldigd van maximaal € > (incl. BTW). Als de werkelijke kosten van de paalfundering lager uitvallen, wordt uw vergoeding evenredig verlaagd. Als de werkelijke kosten hoger uitvallen, brengen wij u het genoemde maximum bedrag in rekening.

G. Betalingen erfpachtrechten

Vanaf de ingangsdatum van de erfpachtrechten betaalt u aan de gemeente:

1. Canon / afkoopsom

   a. *Koopwoningen c.a.*

   Zoals hiervoor aangegeven onder B (Keuzevrijheid betalingswijze erfpacht bij koopwoningen), worden de koopwoningen op basis van canonbetaling in erfpacht uitgegeven. Bij canonbetaling is de geldende canon jaarlijks op 1 januari verschuldigd (prolongatiedatum). Op basis van de ingangsdatum van de erfpachtrechten tot de eerste prolongatiedatum bent u één canonbetaling verschuldigd, die afhankelijk is van de ingangsdatum.

   Ik geef u hieronder de uitwerking:
   - de op de ingangsdatum verschuldigde canontermijn ziet op de periode van > tot en met 31 december >
   - de eerste prolongatiedatum van de canonbetaling van het erfpachtrecht is: 1 januari >
   - de canon zal voor het eerst voor inflatie worden gecorrigeerd op >

   Uitgever: bepaal data op basis van:
   - de geplande ingangsdatum volgens schema in paragraaf ingangsdatum erfpacht
   - en de navolgende regels:

     1°. de openingstermijn loopt van de ingangsdatum van het erfpachtrecht tot en met:
        a. 31 december van het kalenderjaar waarin het erfpachtrecht in gaat, als de ingangsdatum ligt vóór 1 oktober van dat kalenderjaar
           Dat is tenminste 4 maanden (bijv.: 1 september 2018 t/m 31 december 2018), of
        b. 31 december van het opvolgende kalenderjaar, als de ingangsdatum ligt tussen 1 oktober en 31 december van het kalenderjaar, waarin het erfpachtrecht in gaat,
           Dat is maximaal 15 maanden (bijv.: 1 oktober 2018 t/m 31 december 2019)

     2°. De eerste prolongatiedatum is gelijk aan 1 januari opvolgend op de slotdatum van de openingstermijn (in voorbeelden 1 januari 2019 respectievelijk 1 januari 2020)

     3°. De eerste inflatiecorrectie van de canon vindt plaats op 1 januari van het jaar na het jaar waarin het erfpachtrecht ingaat (in beide voorbeelden 1 januari 2019)

   b. indien van toepassing; vermeldt bestemmingen waarvoor afkoop niet verplicht is >

   Zoals hiervoor aangegeven onder C (Betalingswijze overige bestemmingen), worden de tot > bestemde appartementsrechten naar uw keuze op basis van canonbetaling of

afkoop in erfpacht uitgegeven. Op de ingangsdatum is afhankelijk van uw keuze verschuldigd:

- de afkoopsom of
- de canon over de periode van de ingangsdatum tot de eerste prolongatiedatum als u kiest voor canonbetaling. De onder koopwoning gegeven uitwerking van canontermijn, prolongatiedatum en de datum dat de canon voor het eerst voor inflatie wordt gecorrigeerd is voor deze bestemming van gelijke toepassing.

De canon of de afkoopsom dient op de ingangsdatum van de erfpachtrechten te zijn voldaan.

c. *Indien van toepassing voor bestemmingen waarvoor afkoop **wel** verplicht is* >
Zoals hiervoor onder C aangegeven is voor de bestemming > afkoop voor de eeuwigdurende looptijd van het/de erfpachtrecht(en) verplicht. Deze afkoopsom dient op de ingangsdatum van de erfpachtrechten te zijn voldaan.

2. BTW

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

3. Verrekening Waarborgsom 2

De betaalde waarborgsom 2 wordt op de ingangsdatum van de erfpacht in mindering gebracht op de verschuldigde canon of afkoopsom en de BTW.

4. indien van toepassing Vergoeding paalfundering

De vergoeding voor de paalfundering (inclusief BTW) bent u vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd. De vergoeding moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de notariële akte.

5. Aanvullende canon / afkoopsom

Voor zover de erfpachtgrondwaarde / canon zal worden verhoogd (zie onderdeel E 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.

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

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

7. Rente

U bent wettelijke rente verschuldigd als u niet op de afgesproken tijdstippen betaalt.

H. Vervolgbetalingen door de Eindgebruiker

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

1. canon:

   De erfpachter die bij vestiging van zijn erfpachtrecht omvattende een koopwoning kiest voor canonbetaling, ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende jaarcanon een factuur van de gemeente Amsterdam voor de voor zijn erfpachtrecht geldende canon. Voor de betaling gelden daarbij de volgende 2 opties:
   a. betaling ineens vóór de op de canonfactuur opgenomen vervaldatum of
   b. betaling in termijnen als de erfpachter aan de gemeente een incassomachtiging heeft verstrekt. De incasso vindt dan plaats op de vervaldata, die op de canonfactuur zijn aangegeven.

2. afkoop

   Als de erfpachter bij vestiging van zijn erfpachtrecht omvattende een koopwoning kiest voor eeuwigdurende afkoop, dan moet hij aan de gemeente het verschil betalen tussen de afkoopsom en de reeds door de rechtspersoon betaalde canon.

I. Verplichtingen rechtspersoon

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

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

WAARBORGSOM 2

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

Bij het sluiten van de Optieovereenkomst heeft u op > aan de gemeente waarborgsom 1 van € 5.000,-- betaald, zodat wij zekerheid hebben dat u uw verplichtingen uit de Optieovereenkomst nakomt. Als u deze erfpachtaanbieding accepteert, heeft u recht op teruggave van waarborgsom 1. Nadat wij het bericht van acceptatie ontvangen hebben, 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. Wij brengen waarborgsom 2 in mindering op het terzake van de uitgifte in erfpacht verschuldigde. Over waarborgsom 2 wordt geen rente vergoed.

Mocht het/de erfpachtrecht(en) buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid niet gevestigd worden en de erfpachtovereenkomst wordt ontbonden, dan vervalt waarborgsom 2 aan de gemeente.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Kosten

Alle kosten die betrekking hebben op de vestiging van het/de erfpachtrecht(en) komen voor uw rekening. Denkt u aan de notariskosten en belastingen. Vanaf de datum dat het erfpachtrecht ingaat, betaalt u ook alle eigenaars- en gebruikerslasten en alle overige zakelijke lasten van het erfpachtrecht.

Aktepassering

U en de gemeente handelen vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht alsof de splitsings-en erfpachtakten al zijn ingeschreven in de openbare registers.

_indien van toepassing, voeg dit dan ook toe als bijlage in de kop op blz. 1

BOUWPLAATSPROTOCOL / BOUW- EN WERKTERREINTEKENING

Op en rondom uw kavel 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 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

Door het bericht van acceptatie te ondertekenen, verklaart u akkoord met deze integriteitsclausule in te stemmen.

1. Contractpartij verklaart dat hij op het moment van sluiten van de 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 deze overeenkomst strafbare feiten te plegen;
x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel 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.

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 dit artikel 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 dit artikel 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 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 dit artikel 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 dit artikel.
7. Als gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de contractpartij een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of als contractpartij terzake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging 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 dit artikel 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. Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst

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

2. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

   Als de erfpachter niet voldoet aan de onder de bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 23 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 2a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondprijsbeleid geldende peil van de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage.

3. Uitgiftetekening

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

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

4. 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.

5. Bericht van acceptatie

Zodra wij het ondertekende bericht van acceptatie van u hebben ontvangen en u aan alle voorwaarden voldoet, vragen wij 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 wij het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de hiervoor gestelde termijn hebben ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding. Het staat de gemeente vervolgens vrij de kavel uit te gegeven aan een derde..

U kunt zelf geen voorwaarden toevoegen aan het bericht van acceptatie. Doet u dat wel, dan komt de erfpachtovereenkomst niet tot stand.

Heeft u nog vragen?
@NAAM BEHANDELAAR@ is via de telefoon @TELEFOONNUMMER@ of per e-mail @EMAILADRES@ bereikbaar voor uw vragen. Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Grond en Ontwikkeling

Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Bericht van acceptatie

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

Ondergetekende(n) [1] .....

handelend voor [2] .....

in zijn/haar/hun hoedanigheid van [3] .....

op grond van [4] .....

.....

verklaart/verklaren:

1. de erfpachtaanbieding van de gemeente Amsterdam bij brief («briefnummer_») van > ontvangen te hebben en met de inhoud daarvan akkoord te gaan;
2. indien van toepassing: ten aanzien van de erfpachtgrondwaarde te kiezen voor:
   - ❑ Een vaste erfpachtgrondwaarde (zijnde de kavelprijs die geldt bij inschrijving)
   - ❑ Een niet vaste erfpachtgrondwaarde volgens de risicodelingsregeling, met als basis de kavelprijs ten tijde van de inschrijving);
3. de (restant)waarborgsom 2 van € «restant_waarborgsom_»,00 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.
4. dat hij er mee bekend is, dat dit bericht van acceptatie na ondertekening uiterlijk op DATUM door de gemeente ontvangen dient te zijn als scan per e-mail naar Indien van toepassing (10)(2e) @amsterdam.nl of per post naar de Gemeente Amsterdam, t.a.v. naam behandelaar, Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam.

Ondergetekende(n)verzoekt/verzoeken de erfpachtakte te ondertekenen bij[5]:

Naam notariskantoor .....

Notaris .....

Adres .....

Plaats..... Amsterdam

Dagtekening :.....

Handtekening(en) :.....

(1) naam/namen ondergetekende(n)
(2) naam rechtspersoon (indien nog in oprichting toevoegen "i.o." en toevoegen lijst afnemers)
(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid
(4) 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**.
(5) naam en adres Amsterdams notariskantoor