Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

6

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Haut Ontwikkeling B.V.
[redacted]o
Willem Fenengastraat 4D
1096 BN Amsterdam

Datum 14-09-2017
Ons kenmerk 2015-12040
Dossiernummer E 14485/1
Behandeld door [redacted]

Projectnaam: Bouwenvelop blok 1
Uw kenmerk:
Plannummer: 579.01

Kopie aan
Bijlagen Terreinspecificatie en nadere informatie, tekening nummer 2015-515 van 10-11-2015,tekeningnummer 2017-311 (opstalrecht WKO), financieel overzicht van [datum], Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam

Onderwerp Erfpachtaanbieding van appartementsrechten gelegen aan Amstelbeststraat in het Amstelkwartier

Geachte [redacted],

Onder verwijzing naar en ter uitvoering van de met u op 14 juli 2016 gesloten Optieovereenkomst voor Amstelkwartier Blok 1, bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer 2015-515 van 10-11-2015 met schuine lijnarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstallen en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen A-1 tot en met A-166. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten, ook aangeduid als "de onroerende zaak" en het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen worden ook aangeduid als "het appartementencomplex".

In de Bouwenvelop BE1 - Appartementencomplex d.d. 19 november 2015 is een maximaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 13.600 m2 vastgesteld bestaande uit:

- maximaal 12.600 m2 bvo vrije sector huur-, en/of koopwoningen inclusief bergingen (maximaal 90 woningen);
- maximaal 1.000 m2 bvo voorzieningen waarvan maximaal 400 m2 bvo detailhandel is toegestaan;
- maximaal 1 parkeerplaats en minimaal 0,3 parkeerplaats per woning en maximaal 1 parkeerplaats op 1:125 m2 bvo voorzieningen;

Volgens uw opgave d.d. 23 juli 2017 dient in het appartementencomplex het volgende programma te worden gerealiseerd:

- 52 koopwoningen van in totaal 7.817 m2 gbo koopwoningen
- 799 m2 bvo bedrijfsruimte
- 58 aantal parkeerplaatsen

De onroerende zaak wordt aan u in erfpacht aangeboden onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon). Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtbestemming: 52 koopwoningen in de vrije sector, 799 m2 bvo bedrijfsruimte, 58 parkeerplaatsen
Indexcanon: 3,00 %
Grondwaarde (exclusief BTW): € 11.993.768,00
Geplande ingangsdatum: uiterlijk 1 december 2017

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

Opdrachtgever Overige Appartementsrechten / Samenwerking

Naast de hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, zal tevens een recht van opstal worden gevestigd bestemd ten behoeve van een koudebron (in de openbare ruimte) en ten behoeve van een warmteoverdrachtstation (onderdeel van het gebouwde) , die de gemeente aan NUON over zal dragen. Gezien de technische en juridische samenhang van het te realiseren appartementencomplex, dient u de voorbereiding, realisering etc. in overleg met de andere opdrachtgever(s) af te stemmen.

Vorming Appartementsrechten

Met u is de volgende splitsingstructuur overeengekomen:

De splitsing omvat 113 appartementsrechten (A-1 tot en met A-113), te weten:

52 appartementsrechten meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector
3 appartementsrechten bedrijfsruimte c.a
58 appartementsrechten parkeerplaats c.a.

Ik verzoek u, in overleg met de andere opdrachtgever, een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te geven de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. U dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale inmeting, inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor de ondergrond van het appartementencomplex, alsmede een complexnummer. U dient hier in uw planning rekening mee te houden. Zie voor informatie de website van het Kadaster (www.kadaster.nl) of raadpleeg uw notaris. Om vóór de ingangsdatum van het erfpachtrecht de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen afronden, heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maanden voor de ingangsdatum nodig. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor rekening van u en de andere opdrachtgever.

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d.15 november 2000 (hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen 2000') met inachtneming van de bij zijn besluit nummer 226/640 van 1 oktober 2014 vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1 en aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen. Deze Algemene Bepalingen 2000 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2000, de toelichting daarop en overige informatie downloaden via onze website:
http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/achtergronden/ brochures

Op grond van de Algemene Bepalingen geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

In de Algemene Bepalingen is onder andere geregeld dat bij het begin van ieder nieuw 50-jarig tijdvak de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing kan verklaren. Ook wordt de canon dan opnieuw bepaald op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Als de erfpachter het met de nieuwe canon niet eens is, vindt de vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2000, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1. Afwijking Algemene Bepalingen 2000
   in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op 3,00% indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden;

2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. deze zaak vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
   B. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   C. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
   D. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
   E. de zaak waarop de appartementsrechten betrekking hebben, belast is met een voortdurend recht van opstal met betrekking tot een warmteoverdrachtstation ten behoeve van NUON warmte N.V. en een voortdurend recht van opstal met betrekking tot een koudebron ten behoeve van NUON WARMTE n.v.;
   in dit kader verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
      - ✓ de voorwaarden die op deze opstalrechten van toepassing is en de beperkingen die deze opstalrechten ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengen en;

- ✓ de samenhang tussen de opstalrechten en de erfpacht met betrekking tot de boven de opstalrechten op te richten, tot de erfpacht behorende bebouwing;

zullen zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop de opstalrechten en de erfpacht betrekking hebben; zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging van vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;

3a. de appartementsrechten zijn bestemd tot:
- 52 vrije sector koopwoningen van totaal 7.817 m2 gbo
- 799 m2 bvo bedrijfsruimte
- 58 gebouwde parkeerplaatsen

3b.de erfpachter is verplicht de appartementsrechten overeenkomstig de onder 3a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;

4a. de erfpachter is verplicht te gedogen, dat het boven het dak van de parkeergarage gelegen maaiveld, op tekeningnummer 2015-515 met stippel-, en schuine lijnarcering aangegeven, met uitzondering van liften, toegangen, ventilatieschachten/-kokers etc. openbaar toegankelijk is en door en voor rekening van de gemeente zal worden ingericht en onderhouden;

4b. de in artikel 4a genoemde dak van de parkeergarage dient berekend te worden conform de NEN-EN 1991-2+C1. Het dak moet vrij indeelbaar zijn vanwege de inrit van de parkeergarage in de gevel. Ten behoeve van het plaatsen van lichtmasten in de openbare ruimte dienen bevestigingsankers in het dak van de parkeergarage te worden opgenomen.
Door middel van stootplaten en/of afdoende verdichting van het grondpakket dient zetting langs de randen van de parkeerdek in de openbare ruimte zoveel mogelijk beperkt te worden . De verdichting dient middels onderzoek te worden aangetoond.

4c. de erfpachter vrijwaart de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, welke derden jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de parkeergarage;

5a. in en naast het in erfpacht uit te geven terrein, is een gestuurde boring aanwezig bestaande uit een tiental mantelbuizen. De erfpachter is verplicht deze gestuurde boring te gedogen, wordt onderhouden en zo nodig vernieuwd, wanneer dit door de eigenaar van de gestuurde boring wordt gelast;

5b. de erfpachter zal in verband hiermee slechts jegens de eigenaar van de gestuurde boring aanspraak kunnen maken op vergoeding van schade die het onmiddellijk gevolg is van de hiervoor onder artikel 5a bedoelde werkzaamheden; .

5c.In verband met de aanwezigheid van deze gestuurde boring, dient u met betrekking tot de bouwwerkzaamheden , rekening te houden met een funderingsvrije zone over een totale breedte van 4.90 m. zoals dit op tekeningnummer 2015-515 met kruisarcering is aangegeven. Werkzaamheden boven en naast de gestuurde boring moeten worden uitgevoerd met toestemming van de eigenaren van de gestuurde boring;

6. in en naast het in erfpacht uit te geven terrein is een waterkering van Waternet aanwezig, zoals op tekeningnummer 2015-515 met ster arcering en de beschermingszone van deze waterkering

met blauwe lijn is aangegeven. De erfpachter is verplicht bij Waternet een vergunning aan te vragen om in of nabij de waterkering werkzaamheden te mogen verrichten;

7. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - ✓ de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,
   - ✓ de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
   - ✓ het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen,

   zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

8a. de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen drie maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

8b. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex 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;

8c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 30 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;

8d. van het gestelde onder de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

9. 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;

10a. de erfpachter is jegens N.V. Nuon Warmte (dan wel haar rechtsopvolgers) verplicht om het perceel door N.V. Nuon Warmte (dan wel haar rechtsopvolgers) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op het warmtenetwerk van N.V. Nuon Warmte, zulks tegen door N.V. Nuon Warmte te stellen voorwaarden en in rekening te brengen vergoedingen;

10b. het is de erfpachter nimmer toegestaan om voorziening(en) voor ruimteverwarming en/of warm tapwater anders dan bestemd voor aansluiting op het warmtenetwerk van N.V. Nuon Warmte aan te (doen) leggen, noch derden hiertoe opdracht op toestemming te geven;

10c. het in lid b. bedoelde verbod geldt niet voor de erfpachter, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, nadrukkelijk voor zover het handelen van deze erfpachter uitsluitend betrekking heeft op zijn eigen erfpachtrecht;

10d. de erfpachter is jegens N.V. Nuon Warmte (dan wel haar rechtsopvolgers) verplicht om op eerste verzoek van N.V. Nuon Warmte (dan wel haar rechtsopvolgers) onmiddellijk toegang aan N.V. Nuon Warmte of haar rechtsopvolger(s) te verschaffen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, vernieuwing en vervanging van door N.V. Nuon Warmte (dan wel haar

rechtsopvolgers) aangebrachte warmteleidingen en toebehoren, indien zulks naar het oordeel van N.V. Nuon Warmte (dan wel haar rechtsopvolgers) geen uitstel kan lijden;

10e. de erfpachter is jegens N.V. Nuon Warmte (dan wel haar rechtsopvolgers) verplicht om onbebouwd blijvende delen van het perceel waarin de warmteleidingen en toebehoren van N.V. Nuon Warmte (dan wel haar rechtsopvolgers) aanwezig zijn zodanig in te richten en ingericht te houden dat deze niet beschadigd worden en dat de toegankelijkheid van deze warmteleidingen en toebehoren niet op onredelijke wijze wordt belemmerd. In dat verband is het de erfpachter in ieder geval nimmer toegestaan onbebouwd blijvende delen van het perceel waarin warmteleidingen en toebehoren van N.V. Nuon Warmte (dan wel haar rechtsopvolgers) aanwezig zijn aaneengesloten te bestraten (waaronder niet wordt begrepen klinker- en tegelbestrating) almede daarop bomen en diepgewortelde beplanting aan te (doen) brengen dan wel objecten de grond in te drijven;

11. de erfpachter is nadrukkelijk bekend met het vigerend parkeerbeleid , inhoudende dat er geen parkeervergunningen worden afgegeven voor parkeren op straat, en verklaart dit te zullen meedelen aan de toekomstige eindgebruikers;

U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2000 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

Aanvaarden Ondergrond Appartementencomplex

U dient de onroerende zaak, waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd, tezamen met de andere opdrachtgever, 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 complex te realiseren bestemming(en).

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

Vaststelling Ingangsdatum Erfpacht

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u, tezamen met de andere opdrachtgever, met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten. Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van het bestuur aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal gelden uiterlijk 1 december 2017.

Economische Verkrijging Voor De Overdrachtsbelasting / Samenloopvrijstelling / Facturering BTW

Als de erfpachtakte niet getekend is direct nadat het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd bouwrijp aan u ter beschikking wordt gesteld en in gebruik wordt genomen, is sprake van een economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak.

Een dergelijke economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting kwalificeert bij beperkte zakelijke rechten als erfpacht echter niet als economische levering voor de BTW, maar als

verhuurdienst. Als partijen opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling van toepassing. Als zij echter niet (kunnen) opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling bij de feitelijke terbeschikkingstelling niet mogelijk. De Staatssecretaris van Financiën heeft deze inperking niet wenselijk geacht.

Met zijn besluit van 16 maart 2017, nummer 2017-51500, onderdeel 2.2.4 heeft de Staatssecretaris van Financiën daarom goedgekeurd dat onder voorwaarden vrijstelling kan worden verleend voor de overdrachtsbelasting wegens samenloop van heffingen. Deze voorwaarden zijn:

a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd de status van bouwterrein;
b. de feitelijke terbeschikkingstelling van dit terrein zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een erfpachtakte;
   van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en door middel van een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
c. over het aangiftetijdvak waarin de feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd, plaats vond voldoet de juridische eigenaar op aangifte BTW alsof al sprake is van de juridische vestiging van het erfpachtrecht, die is aan te merken als een levering in de zin van artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
d. de juridische vestiging van het erfpachtrecht op het bouwterrein vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de op dit perceel gebouwde onroerende zaak;
e. in de notariële akte waarin het erfpachtrecht wordt gevestigd, geven de partijen aan deze goedkeuring te hebben toegepast bij de economische verkrijging in de zin van artikel 2 lid 2 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd;
f. partijen handelen voor de btw-heffing ook verder alsof bij de feitelijke terbeschikkingstelling sprake was van een btw-levering.

De feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd zal worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering.

Voor zover een economische verkrijging plaatsvindt, zal ik de economische verkrijging melden aan de Belastingdienst. Daarnaast bent u zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging, aangifte van overdrachtsbelasting te doen. U kunt bij de aangifte vrijstelling verzoeken van overdrachtsbelasting wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de WBR met een beroep op de in voornoemd besluit bedoelde goedkeuring.

FINANCIËLE GEGEVENS

Functie	Grondprijs	Per eenheid
Koopwoningen	€ 1.450,=-	m² gbo
Huurwoningen	€ 1.350,=	m² gbo
Voorzieningen en detailhandel	€ 700,=	m² bvo
Parkeren geheel verdiept	€ 1.721,=	Per plek

A. Grondwaarde, canons en afkoopsom

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € 11.993.768,00 (excl. BTW). Deze grondwaarde is gebaseerd op de in artikel 2 genoemde bestemmingen en oppervlakten en de hierboven onder "financieringsgegevens" genoemde eenheidsprijzen.. De Algemene Bepalingen 2000 bieden vier verschillende betalingsmogelijkheden. U kunt kiezen uit één van de onderstaande drie canontypen, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen verschuldigd is. Daarnaast kunt u kiezen voor afkoop van de canon (afkoopsom).

1. Indexcanon

De jaarlijks te indexeren canon bedraagt € 359.851,00 en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3,00. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

2. Canon 10 jaar vast

De canon bedraagt € 220.705,00 en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 1,84. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het dan voor dit canontype geldende canonpercentage. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na elk 10e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen,

3. Canon 25 jaar vast

De canon bedraagt € 260.247,00 en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 2,17. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het dan voor dit canontype geldende canonpercentage en de dan geldende schaduwgrondwaarde. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na het 25e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen en de over de eerste 25 jaar opgetreden inflatie.

4. Afkoopsom

De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van € 11.993.768,00

B. Projectontwikkelaarsregeling

Op grond van gevestigd gemeentelijk erfpachtbeleid, zal de uitgifte aan u plaatsvinden op basis van een jaarlijks te indexeren canon. De eindgebruiker (degene aan wie u het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een koopwoning) overdraagt) heeft vervolgens bij de aktepassering, waarbij hij het erfpachtrecht verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor een andere betalingswijze van de canon. U bent verplicht de notaris die de overdracht aan de betreffende eindgebruiker behandelt, te instrueren dat hij melding maakt in de betreffende akte, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verkrijgt, van de door de eindgebruiker gekozen betalingswijze met betrekking tot de canon overeenkomstig een door de gemeente aan te leveren aktetekst.

Met dit gemeentelijk erfpachtbeleid wordt beantwoord aan het doel van de Algemene Bepalingen 2000 om er naar te streven, de eindgebruiker een zo groot mogelijke keuzevrijheid

te bieden om een optimale huisvestinglast te bereiken, gelet op (hypotheek)renten en zijn individueel bepaalde inkomens-/vermogenspositie met daaraan verbonden fiscale behandeling.

De hiervoor opgenomen mogelijkheid -om na de ingangsdatum van de erfpachtrechten een nadere keuze te maken voor een betalingsregime- staat bekend als de "projectontwikkelaarsregeling". Deze regeling geldt voor de duur van 2 jaar.

Deze projectontwikkelaarsregeling geldt gewoonlijk voor de duur van 2 jaar, maar is op grond van de complexiteit van het project en de daarvoor benodigde bouwtijd verlengd tot 3 jaar. Voor de uitwerking van deze regeling zie hierna onder de paragraaf 'C. Betalingen erfpacht'.

Indien de eindgebruiker kiest voor één van de drie onder A. sub.1. tot en met 3. aangegeven wijzen van jaarlijkse canonbetaling, dan is het na de vestiging van het erfpachtrecht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak voor een andere wijze van canonbetaling te kiezen. Wel blijft het mogelijk de dan resterende canontermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop). Deze afkoopsom zal worden gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde. Indien de eindgebruiker kiest voor afkoop, dan is het na de vestiging van het erfpachtrecht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak alsnog voor jaarlijkse canonbetaling te kiezen en restitutie van de reeds betaalde canon over het nog resterende tijdvak te vragen.

Voor de overige onder deze erfpachtvoorwaarden uit te geven bestemmingen, kunt u van tevoren kiezen voor één van de drie canontypen of afkoop van de canons over het eerste erfpachttijdvak.

C. Betalingen erfpacht

Vanaf de ingangsdatum van een erfpachtrecht dient u aan de gemeente het volgende te betalen:

1. Canon / afkoopsom
   a. voor de koopwoningen c.a. (projectontwikkelaarsregeling): omdat de eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, bent u tweemaal de jaarlijkse indexcanon verschuldigd [1)].
   b. voor de overige bestemmingen: afhankelijk van uw keuze bent u de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom verschuldigd.

2. BTW
   Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is conform de BTW-Richtlijn BTW verschuldigd over het bedrag van de grondwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

3. Verrekening Waarborgsom

[1)]
1) Voor zover woningen bij aanvang van het derde jaar nog onverkocht zijn, bent u bij aanvang van het derde erfpachtjaar de volle, overeenkomstig artikel 7 geïndexeerde indexcanon over dat erfpachtjaar verschuldigd. De bij aanvang van het derde erfpachtjaar verschuldigde indexcanon dient binnen een betalingstermijn van 30 dagen na de factuurdatum te zijn voldaan.

Op de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal de ontvangen waarborgsom (zie paragraaf Waarborgsom) in mindering worden gebracht op de verschuldigde canon(s)/afkoopsom.

Het saldo van de vorenstaande bedragen is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht en moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de (eerste) erfpachtakte, dan wel uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van een erfpachtrecht indien passering van de (eerste) erfpachtakte dan nog niet heeft plaatsgevonden.

4. Aanvullende canon / afkoopsom

Voor zover de grondwaarde / canon zal worden verhoogd (zie paragraaf Grondslagen prijzen / prijsaanpassing), zal de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van het erfpachtrecht en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

5. Onroerend Zaak belasting (OZB)

Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht door u verschuldigd. 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, is over de eventueel tussenliggende periode tot de datum van ontvangst van uw betaling wettelijke rente verschuldigd.

D. Vervolgbetalingen eindgebruiker bij projectontwikkelaarsregeling

Voor de eindgebruiker geldt aansluitend op uw betalingen van de indexcanon over de eerste twee erfpachtjaren bij de onderscheiden betalingsmogelijkheden, het volgende:

indexcanon:

a. De gemeente Amsterdam zal de indexering van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar niet achteraf bij de eindgebruiker in rekening brengen.
b. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de geïndexeerde canon.
c. De indexcanon voor het derde erfpachtjaar wordt vastgesteld op basis van de aanvangscanon en een aanpassingscoëfficiënt, die is samengesteld uit de over het eerste en tweede erfpachtjaar geldende aanpassingscoëfficiënten. Voor het vierde en opvolgende erfpachtjaren wordt de indexcanon overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 aangepast.

10 jaar vaste canon:

d. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam een bedrag te betalen. Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen de 10 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
e. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de 10 jaar vaste canon.

f. De eerste 10-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het tiende erfpachtjaar plaatsvinden.

<u>25 jaar vaste canon</u>

g. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam een bedrag te betalen. Dit bedrag is het verschil tussen de 25 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
h. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de 25 jaar vaste canon.
i. De 25-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het vijfentwintigste erfpachtjaar plaatsvinden.

<u>afkoop:</u>

j. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam het verschil te betalen tussen de afkoopsom en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
k. Omdat de afkoopsom op de ingangsdatum van het erfpachtrecht is verschuldigd, is bij een (gedeeltelijke) latere betaling daarvan een rente verschuldigd. Deze bijbetaling zal daarom door de gemeente Amsterdam worden verhoogd met rente over de periode van de ingangsdatum van het erfpachtrecht tot de datum van betaling van het onder a. bedoelde bedrag. De rente zal worden berekend op basis van het bij uitgifte geldende canonpercentage voor de indexcanon.
l. Omdat de rentevergoeding voorwaarde is voor afkoop onder de toepassing van de projectontwikkelaarsregeling, maakt de rente deel uit van de door de koper aan de gemeente verschuldigde vergoeding. Over de rente is daarom BTW verschuldigd.

De gemeente zal de bedragen van de bijbetalingen (10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon en afkoop) en de dagrente (afkoop) vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht. Aan het begin van het derde erfpachtjaar zal de gemeente een nieuw overzicht opstellen en verspreiden voor de dan onverkochte woningen op basis van de dan aan u over het derde erfpachtjaar in rekening gebrachte indexcanon.

De gemeente zal de uitvoering van de projectontwikkelaarsregeling aan de hand van het door de gemeente verstrekte financieel overzicht (zie bijlage) aan de projectnotaris opdragen. De daaraan verbonden kosten behoren tot de op de notariële akte vallende kosten als bedoeld in artikel 41 van de Algemene Bepalingen 2000 en komen voor uw rekening.

U dient de notaris te informeren, dat hij bij het passeren van de akte waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verwerft, aan de eindgebruiker in rekening brengt, afhankelijk van diens keuze:

I. bij canon 10 of 25 jaar vast
   de hiervoor onder D. sub d. respectievelijk D. sub g. bedoelde bijbetaling
II. bij afkoop
   1° de hiervoor onder D. sub j. bedoelde bijbetaling,
   2° de hiervoor onder D. sub k. bedoelde rente (kalenderdag x dagrente) en
   3° de hiervoor onder D. sub l. bedoelde BTW over die rente;

deze bedragen int en direct aan de gemeente overmaakt.

De eindgebruiker zal voor deze betalingen achteraf een factuur van de gemeente Amsterdam ontvangen. In verband met een correcte facturering dient u de notaris nu al te instrueren dat hij zijn eindafrekening aan de eindgebruiker uiterlijk één week na de juridische levering van het betreffende erfpachtrecht per e-mail verstuurt aan bedrijfsadministratie@amsterdam.nl (zie ook onder E. Verplichtingen Projectontwikkelaar).

Voor zover woningen na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog onverkocht zijn, zullen de indexcanons voor de opvolgende canontermijnen op de gebruikelijke wijze aan u in rekening worden gebracht.

E. Verplichtingen projectontwikkelaar

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

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

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

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

Om de eindgebruikers juist te informeren, bent u verplicht om in de verkoopbrochures het hiervoor bedoelde, door de gemeente te verstrekken financieel overzicht op te nemen. In uw andere wervingsuitingen dient u voor een eenduidig referentiekader uit te gaan van de v.o.n.-prijs, waaronder wordt verstaan: de koop-/aanneemsom van een voor 50 jaar afgekocht erfpachtrecht inclusief belastingen en kosten.

F. Versturen gegevens na aktepassering

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

1. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
2. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment verleden erfpacht- en eventuele leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
   a. de tenaamstelling van de erfpachtrechten,
   b. de data van aktepassering en
   c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
3. een afschrift van de bij de eerste vestiging van een erfpachtrecht aan de ontwikkelaar gegeven eindafrekening (readable pdf versie);
4. een afschrift van de aan de eindgebruiker gegeven eindafrekening ter zake van hun keuze voor een 10 of 25 jaar vaste canon dan wel afkoop (readable pdf versie);
5. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment op naam van de eindgebruikers verleden erfpacht- en/of leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:

a. de door hem gemaakte keuze ten aanzien van het betalingsregime,
b. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
c. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

Grondslagen Grondwaarde, Canons En Afkoopsom

Bij de berekening van de in voorgaande paragraaf genoemde bedragen is uitgegaan van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding. Indien blijkt dat van deze gegevens en uitgangspunten is afgeweken, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, canons en afkoopsom hieraan aan te passen. De in deze aanbieding genoemde bedragen en canonpercentages zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan, kunnen de bedragen aan het dan geldende grondprijspeil worden aangepast, tenzij het niet passeren aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze aanbieding. Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 2580 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het appartementencomplex in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld. De bedragen kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan bij het opstellen van deze aanbieding is uitgegaan. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de grondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

Waarborgsom

Onderdeel van deze aanbieding is een bericht van acceptatie. Nadat ik dit bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van u retour heb ontvangen, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen, en ontvangt u een nota voor de waarborgsom. De waarborgsom is gelijk aan aan de indexcanon. De waarborgsom strekt tot zekerheid van nakoming van deze erfpachtovereenkomst van het u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak.

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de factuur. Bij eventueel latere betaling bent u wettelijke rente verschuldigd. De waarborgsom wordt in mindering gebracht op de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Indien het erfpachtrecht niet gevestigd wordt, buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid en de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbindt, zal de waarborgsom aan de gemeente toekomen. Zij kan echter geheel of gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.

Zakelijke Verplichtingen

Alle voor deze uitgifte in erfpacht te maken kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht en belastingen) komen voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van het erfpachtrecht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

Integriteitsclausule

Onderstaande maakt deel uit van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie verklaart u met deze integriteitsclausule in te stemmen.

1. Contractpartij verklaart dat hij op het moment van sluiten van de 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 indien 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 indien 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, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
   s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
   t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
   u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
   v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
   w. voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
   x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in 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, indien:
   - 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 indien 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. Indien 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. Indien 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 indien 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. Indien 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, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

SLOTBEPALINGEN

1. Overdracht van het recht op levering van het erfpachtrecht

   U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding en het te nemen uitgiftebesluit van het gemeentebestuur, over te dragen aan een eindgebruiker. In de daartoe te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst met de eindgebruiker dient u op te nemen dat het, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het recht op levering te verkopen. Dit op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 29 Algemene Bepalingen 2000.

2. Vestiging separate erfpachtrechten

   Teneinde te voorkomen dat het u hierbij aangeboden erfpachtrecht eerst gevestigd moet worden en vervolgens in meerdere erfpachtrechten moet worden gesplitst, kunnen de erfpachtrechten desgewenst separaat op naam van de eindgebruiker worden gevestigd.

   Bij de vestiging van de erfpachtrechten dient u het volgende in acht te nemen:
   a. 52 appartementsrechten, elk omvattende één koopwoning c.a.;
   b. 58 appartementsrechten, elk omvattende één parkeerplaatsc.a.;
   c. één appartementsrecht omvattende 325 m2 bvo bedrijfsruimte c.a.;
   d. één appartementsrecht omvattende 151 m2 bvo bedrijfsruimte c.a.;
   e. één appartementsrecht omvattende 323 m2 bvo bedrijfsruimte c.a.;

3. bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

   Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 28 van de Algemene Bepalingen 2000 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het erfpachtrecht niet is gevestigd:
   a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
   b. zolang van de onder 3a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

4. Aktepassering

   Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte te passeren en wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bericht van acceptatie in te vullen. Zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

5. Plankosten

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

6. Bericht van acceptatie

Indien u akkoord bent met deze aanbieding dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd binnen de in de optieovereenkomst genoemde termijn. Ik verzoek u daarbij een kopie van uw identiteitsbewijs en een uittreksel van de Kamer van Koophandel mee te sturen.

Indien het ondertekende bericht van acceptatie binnen de termijn is ontvangen en de (na acceptatie separaat aan u in rekening te brengen) waarborgsom door u is betaald, zal ik het appartementencomplex aan u in erfpacht uit te geven. Indien het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van de onroerende zaak haar vrijheid van handelen.
De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, indien u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert. Verder wordt het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het appartementencomplex door de gemeente beschouwd als een onvoorwaardelijke acceptatie van het bovenstaande.

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

Met vriendelijke groet,

Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Terrein : Bouwenvelop
Blok 1
Dossiernr. : E 14485/1
Plannr. : 57901
Project :
Amstelkwartier fase 1

Bericht van Acceptatie

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

handelend voor [2] .....

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

op grond van [4] .....

verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken: [5]

- ☐ Indexcanon
- ☐ Canon 10 jaar vast
- ☐ Canon 25 jaar vast
- ☐ Afkoop 50 jarig erfpachttijdvak

De waarborgsom zal binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota zijn voldaan door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN NL96 INGB 0004 5000 62 van de gemeente Amsterdam.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten: [6]

notariskantoor .....

notaris .....

adres notaris .....

.....Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:[7]

Naam Belastingeenheid .....

adres belastingeenheid.....

.....

Plaats : .....

Dagtekening : .....

Handtekening(en) : .....

---

(1) naam/namen ondergetekende(n)
(2) naam rechtspersoon
(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid
(4) grondslag bevoegdheid; **s.v.p. kopie legitimatiebewijs en uittreksel Kamer van Koophandel mee zenden** en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht mee zenden.
(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
(6) naam en adres notariskantoor
(7) naam en adres belastingeenheid

TOELICHTING OP DE BEPALING VAN DE ERFPACHTCANONS

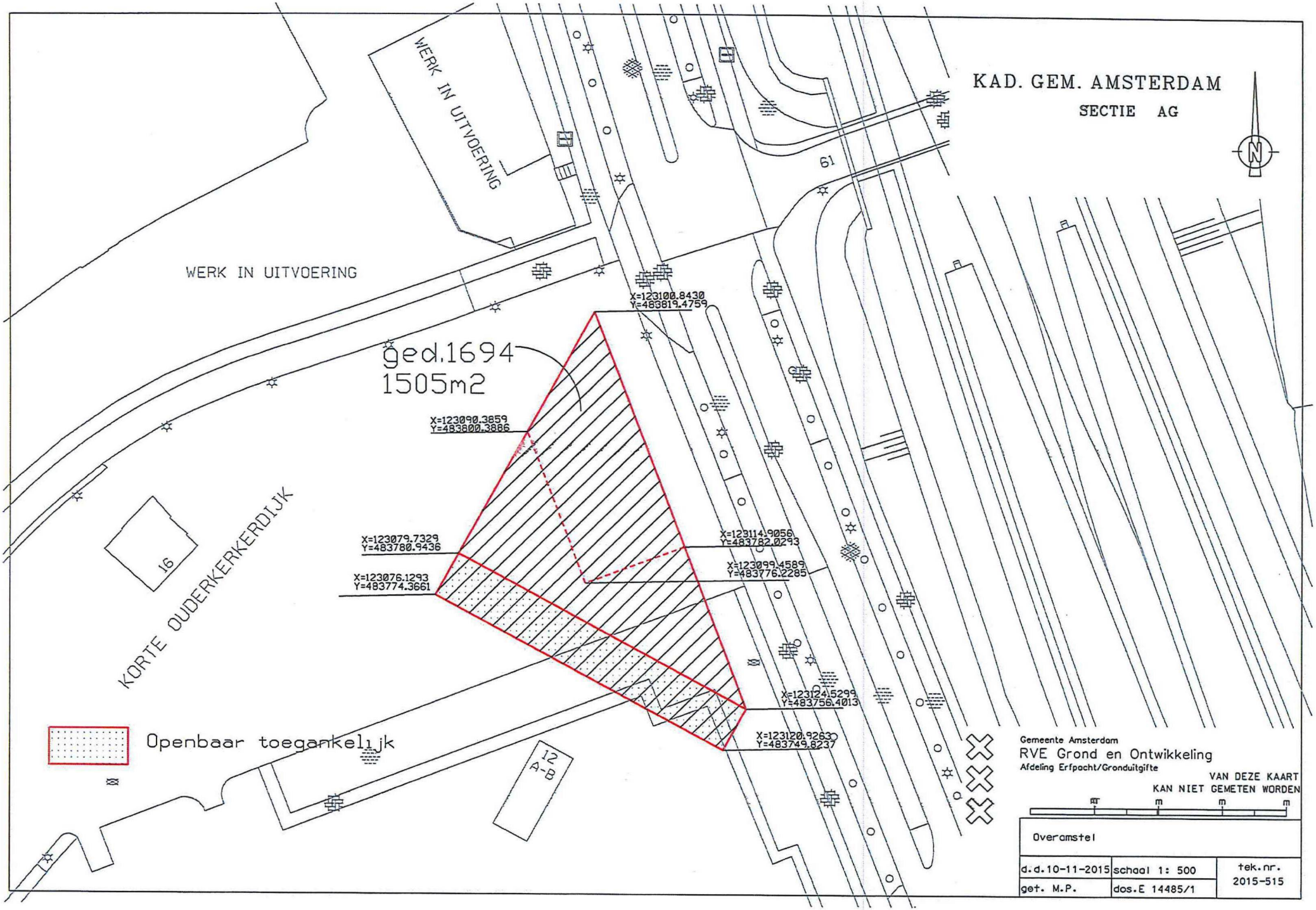
Berekeningnr: N6/101/2

Dossier	E 14485/1
Plannummer	579.01
Tekeningnummer	2015-515
Adres	Korte Ouderkerkdijk
Buurtcode/locatie	M58
Kaveloppervlak	1.505 m²

Prijspeil	2015 4e kwartaal
Canonpercentage (index)	3,00%
Canonpercentage (10 jaar vast)	1,84%
Canonpercentage (25 jaar vast)	2,17%
Afkooppercentage	n.v.t.
BTW	21,00%

Index	Bestemming	Meeteenheid	Eenheidsprijs	Factor	Grondwaarde	Canon (index)	Canon (10 jaar vast)	Canon (25 jaar vast)	Afkoopsom (50 jaar)	BTW	Grondwaarde incl. BTW
A-1	Meergezinsmarktkoopwoningen (52 x)	7.817 m² GBO	€ 1.450	1	€ 11.334.650	€ 340.056	€ 208.558	€ 245.964	€ 11.334.650	€ 2.380.276,50	€ 13.714.926,50
A-2	Bedrijfsruimte	799 m² bvo	€ 700	1	€ 559.300	€ 16.779	€ 10.291	€ 12.137	€ 559.300	€ 117.453,00	€ 676.753,00
A-3	Parkeerplaatsen (verdiept)	58 p.p.	€ 1.721	1	€ 99.818	€ 3.016	€ 1.856	€ 2.146	€ 99.818	€ 20.961,78	€ 120.779,78
Totaal					€ 11.993.768	€ 359.851	€ 220.705	€ 260.247	€ 11.993.768	€ 2.518.691,28	€ 14.512.459,28

Datum 14-9-17 Berekend [redacted] Datum 14-9-17 Gecontroleerd [redacted]


KAD. GEM. AMSTERDAM
SECTIE AG
N
WERK IN UITVOERING
WERK IN UITVOERING
61
ged.1694
1505m2
X=123100.8430
Y=483819.4759
X=123090.3859
Y=483800.3886
X=123079.7329
Y=483780.9436
X=123076.1293
Y=483774.3661
X=123114.9056
Y=483782.0293
X=123099.4589
Y=483776.2285
X=123124.5299
Y=483756.4013
X=123120.9263
Y=483749.8237
16
KORTE OUDERKERKERDIJK
12
A-B
Openbaar toegankelijk
Gemeente Amsterdam
RVE Grond en Ontwikkeling
Afdeling Erfpacht/Gronduitgifte
VAN DEZE KAART
KAN NIET GEMETEN WORDEN
m
m
m
Overamstel
d.d.10-11-2015
schaal 1: 500
tek.nr.
2015-515
get. M.P.
dos.E 14485/1

BIJLAGE: TERREINSPECIFICATIE EN NADERE INFORMATIE BIJ UITGIFTE IN ERFPACHT

Deze bijlage maakt een integraal onderdeel uit van de erfpachtaanbieding.

Onder punt 3 van deze bijlage wordt een specificatie gegeven hoe de gemeente Amsterdam het erfpachtterrein aan u / uw aannemer ter beschikking zal stellen. Deze bijlage vormt daarmee de uitwerking van de in de erfpachtaanbieding opgenomen paragraaf "Aanvaarden erfpachtterrein" en de zowel in deze paragraaf als de onder bijzondere bepaling 1 vervatte verplichting tot aanvaarding.

Met de, naast de leveringsspecificatie, in deze bijlage opgenomen informatie is overigens niet gestreefd naar volledigheid. Bedoeld is u een globaal overzicht te verschaffen van de bij de ontwikkeling en uitvoering van een bouwplan betrokken instanties, diensten en bedrijven. Voor gedetailleerde informatie dient u, of degene die in uw opdracht werkt, zich steeds te wenden tot de betrokken instanties, diensten of bedrijven. U kunt hierbij desgewenst een beroep doen op assistentie van de opsteller van de erfpachtaanbieding. Onder 6. vindt u een overzicht van de in deze bijlage genoemde instanties en hun adressen.

1. ONTWIKKELEN BOUWPLAN

Voor informatie over de stedenbouwkundige richtlijnen kunt u zich wenden tot Ruimte en Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam of het betreffende stadsdeel. Het is gewenst om vooruitlopend op de bouwaanvraag een schetsontwerp ter voorlopige beoordeling voor te leggen aan de Welstandscommissie. Voor de goede orde wijs ik u erop dat als deze commissie het ingediende plan afwijst, zij als regel slechts éénmaal een herzien plan van dezelfde ontwerper in behandeling neemt.

Ten aanzien van de huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen (zoals gas, elektra, stadsverwarming, riolering, kabeltelevisie en telefoon) raad ik u aan in een zo vroeg mogelijk stadium over uw bouwplannen overleg te voeren met de betrokken nutsbedrijven over de plaats waar en het tijdstip van deze huisaansluitingen op het openbare net. Bij het ontwerpen van de bouwplannen dient u mogelijk ruimten te reserveren ten behoeve van de diverse nutsbedrijven. Een overzicht van de bij de planontwikkeling en –uitvoering betrokken instanties treft u onder 6 van deze bijlage aan.

Eveneens dient u in een vroegtijdig stadium met Waternet contact op te nemen over de eventueel door Waternet aan het bouwplan of de realisatie daarvan te stellen voorwaarden met betrekking tot de waterhuishouding, de waterkeringen en het grondwater.

Indien u op of aan de te stichten bebouwing of op het terrein reclame voor uw bedrijf wenst aan te brengen, dan dient u deze reclame in het bouwplan op te nemen.

Voor een snelle en efficiënte afwikkeling van uw bouwplannen verdient het overigens aanbeveling vanaf het begin contact te onderhouden met deze instanties en de opsteller van de erfpachtaanbieding.

2. OMGEVINGSVERGUNNING EN WET BIBOB

Gemeenten kunnen met behulp van de Wet Bibob de integriteit toetsen van aanvragers van bepaalde vergunningen. De gemeente Amsterdam voert een Bibob-toets uit bij omgevingsvergunningen met een aanneemsom boven de € 250.000. Voor bouwprojecten binnen een risicocategorie geldt een ondergrens van € 100.000.

In bovengenoemde gevallen moet u het Bibob-formulier invullen en toevoegen aan de aanvraag van uw omgevingsvergunning. Aanvraagformulieren en informatie over de Wet Bibob: http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/openbare-orde/wet-bibob

De gemeente zal Bibob-plichtige aanvragen pas in behandeling nemen als de Bibob-formulieren en bijlagen volledig zijn ingediend. Om vertraging te voorkomen, verzoek ik u hiervan goede nota te nemen.

3. AANVAARDEN ERFPACHTTERREIN

In dit hoofdstuk zijn de tijdig door u aan te leveren gegevens steeds uitgangspunt voor het bouwrijpmaken (onderdelen A tot en met C) en Grondverzet (onderdeel D). Indien u het bouwplan of de overige door u aangeleverde gegevens wijzigt nadat de gemeente met haar werkzaamheden ten behoeve van de bouwrijpe levering al is gestart, dan zijn de aan die wijziging verbonden werkzaamheden en kosten voor uw rekening. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien ten gevolge van een planwijziging een aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd).

Op de overeengekomen ingangsdatum van de erfpacht zal de gemeente het erfpachtterrein bouwrijp aan u opleveren. In grote lijnen houdt dit in, dat:

1. de eventueel aanwezige bebouwing is gesloopt en de funderingen/funderingsresten tot op de paalkoppen zijn verwijderd;
2. het terrein in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de op het terrein contractueel overeengekomen bestemmingen (dit sluit niet uit dat bij het door u uit te voeren grondwerk grond kan vrijkomen die verontreinigd is en waarvoor een saneringsplan of BUS-melding[1)] nodig is;
3. leidingen en kabels zijn omgelegd of verwijderd (functievrij); voor zover daarvan niet is aangegeven in de erfpachtaanbieding, dat ze gehandhaafd dienen te worden onder de werking van artikel 17 van de op de erfpacht van toepassing te verklaren Algemene bepalingen;
4. en –voor zover nodig– een grondaanvulling is aangebracht op basis van een gesloten grondbalans; voor zover het erfpachtterrein op een lager peil ligt dan het omringend terrein, zullen de benodigde taluds zo worden aangelegd, dat de kruinlijn daarvan de grens van het uit te geven terrein niet overschrijdt;

Bij het bouwrijp maken zijn niet inbegrepen:

a. ontgravingen ten behoeve van souterrains of kelders;
b. enig ander grondwerk ten behoeve van de bouw;
c. eventuele wijzigingen ten gevolge van wijzigingen in het bouwplan;
d. eventuele grondkeringen ten behoeve van de bouw;
e. eventuele algemene maatregelen ten behoeve van de bouw (bijvoorbeeld een kraanbaan);
f. de bescherming en/of (tijdelijke) omlegging van kabels, leidingen, masten ten behoeve van openbare verlichting, enz. voor zover de bescherming of omlegging gegeven de ligging van het erfpachtterrein en het uit te voeren grondwerk noodzakelijk mocht zijn.

De punten 1 tot en met 4 en a t/m f zijn hierna onder A tot en met E nader uitgewerkt.

A. VERWIJDEREN FUNDERINGEN/FUNDERINGSRESTEN EN/OF ANDERE OBSTAKELS NA OPLEVERING

De gemeente laat de in het terrein aanwezige funderingen of funderingsresten in beginsel slechts tot op de paalkoppen verwijderen. De ervaring leert, dat de achterblijvende funderingspalen in het algemeen weinig hinder voor de bouw veroorzaken.

Mocht echter tijdens de bouw blijken, dat zich in het erfpachtperceel nog funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels bevinden, welke de bouw hinderen, dan dient u direct contact op te nemen met de opsteller van de erfpachtaanbieding dan wel met een door de gemeente opgegeven ingenieursbureau teneinde vooraf en in onderling overleg een oplossing te regelen. Bij uw melding kunt u een voorstel voor de door u gewenste oplossing voorleggen.

De gemeente verplicht zich na deze kennisgeving van de funderingsresten/obstakels en de daarvoor voorgestelde oplossing met grote voortvarendheid mee te werken aan de keuze voor een uit te voeren oplossing teneinde gevolg- en stagnatieschade zo mogelijk te voorkomen.

De, aan de in onderling overleg gekozen oplossing, eventueel voor u verbonden directe kosten, zoals extra palen en/of een overdompconstructie, zal ik aan u vergoeden na de beoordeling van deze kosten. Nadrukkelijk zijn de kosten van stagnatie- en gevolgschade van vergoeding uitgesloten. Wellicht ten overvloede wijs ik u er op, dat ik alleen die maatregelen/kosten zal vergoeden, die de gemeente vooraf heeft goedgekeurd.

1) BUS: Besluit Uniforme Saneringen

B. MILIEUHYGIËNISCHE STAAT

Op de gemeente rust de contractuele verplichting grond te leveren, die geschikt is voor de contractueel overeengekomen bestemming, zoals vastgelegd in de bestemmingsbepaling in de erfpachtaanbieding en voortvloeit uit het door de gemeente voorgeschreven stedenbouwkundig kader.

Zoals hiervoor gesteld, zal het bodemonderzoek zijn gebaseerd op de door u te verstrekken gegevens voor het project en de in de erfpachtaanbieding aangegeven ontgravingsdiepte. Indien u het bouwplan wijzigt nadat de gemeente met haar werkzaamheden is gestart, waardoor u bijvoorbeeld dieper moet ontgraven dan waarop het bodemonderzoek is gebaseerd, dan komen alle extra kosten (kosten voor aanvullend onderzoek, ontgraving etc.) voor uw rekening.

Binnen de gemeente Amsterdam beoordeelt Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna te noemen Omgevingsdienst) of de locatie geschikt is voor de bestemming. Dit maakt onderdeel uit van de beoordeling van de omgevingsvergunning.

Indien de Omgevingsdienst een omgevingsvergunning verstrekt met eventueel aanvaardbare gebruiksbeperkingen, dan wordt de locatie geacht geschikt te zijn voor de bestemming. Indien de Omgevingsdienst de locatie als gevolg van bodemverontreiniging niet geschikt acht voor de contractuele bestemming, dan mag zij op grond van de Woningwet geen omgevingsvergunning afgeven. Indien toch blijkt dat de Omgevingsdienst op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen omgevingsvergunning verstrekt, neem dan contact op met de opsteller van de erfpachtaanbieding.

C. GESLOTEN GRONDBALANS

Uitgangspunt voor de terreinhoogte bij oplevering van het erfpachtperceel is, dat de gemeente zo nodig een grondaanvulling aanbrengt op basis van een gesloten grondbalans. Dat houdt in dat u vrijkomende grond binnen het project moet herbruiken voor zover dat milieuhygiënisch is toegestaan. Grond die u later weer op het terrein kunt gebruiken voor aanvullingen moet u op het werkterrein opslaan.

Bij de bouw van souterrains / (parkeer)kelders wordt in verband met de aanlegdiepte normaliter van de gesloten grondbalans afgeweken. U dient de overtollige grond op uw kosten af te voeren en zorg te dragen voor verwerking (zie Grondverzet).

D. GRONDVERZET

1. *Vrijkomende grond*

U moet grond die definitief uit het project vrijkomt (schoon en verontreinigd) aanbieden aan de Afdeling Bodem (hierna Bodem), onderdeel van Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Bodem tracht de definitief vrijkomende grondstromen zo nuttig mogelijk toe te passen in andere projecten binnen en/of van de gemeente. Bodem verzorgt in dat kader de grondstroomcoördinatie binnen de gemeente Amsterdam.

Aanbieding en acceptatie van de grond vindt plaats volgens de procedure beschreven onder D 2. In geval van acceptatie zal Bodem u een locatie aanwijzen waar de grond dient te worden gedeponeerd. Indien de aangewezen locatie hemelsbreed buiten een straal van 25 km van het bouwterrein is gelegen, zal de gemeente u de meerkosten van het transport vergoeden.

2. *Procedure aanmelding bij Afdeling Bodem*

Om grond te kunnen accepteren dient u zo vroeg mogelijk, maar minimaal één maand voor de start van de ontgraving, bij Bodem een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier in te dienen. Bodem neemt onvolledig en/of onjuist ingevulde aanvraagformulieren niet in behandeling. Uiterlijk twee weken na uw aanvraag zal Bodem u berichten of de gemeente de grond accepteert. Ingeval van acceptatie krijgt u nadere informatie over de wijze waarop u de grond dient aan te bieden (frequentie en capaciteit Bodem). Voor de afvoer van grond naar een depot is het Algemeen Reglement Depots voor Verontreinigende en Schone Grond van toepassing. De aanvraagformulieren en het reglement kunt u downloaden van de site www.amsterdam.nl/grondbank.

In het geval een parkeergarage is voorgeschreven door de gemeente, zijn de benodigde onderzoeken en partijkeuringen ten tijde van de bouwrijpe levering al door de gemeente uitgevoerd.

3. *Schone grond*

Aan de stort en verwerking van schone grond kunnen kosten verbonden zijn. Indien Bodem aangeeft u voor deze schone grond stort en verwerkingskosten in rekening te zullen brengen, die hoger zijn dan bij andere verwerkers gelden, dan bent u vrij een andere verwerker te benaderen voor een alternatieve en mogelijk goedkopere stort en verwerking.

Indien Bodem de grond niet kan accepteren (vanwege bijvoorbeeld gebrek aan locaties) dan dient u naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor verwerking van deze schone grond.

Indien de reden voor afwijzing van de grond gelegen is in het niet nakomen van de verplichting tot het tijdig aanbieden aan de gemeente, dan bent u aansprakelijk voor de door de gemeente geleden schade.

4. *Verontreinigde grond*

Hoewel de locatie bij de bouwrijpe levering aan u geschikt zal zijn voor de te realiseren bestemming, kunnen toch meerkosten ontstaan door bodemverontreiniging, indien verontreinigde grond moet worden ontgraven. De gemeente neemt de meerkosten ten gevolge van deze eventuele bodemverontreiniging voor haar rekening. Dit is uitdrukkelijk niet het geval bij meerkosten die ontstaan: ❶ ten behoeve van een niet door de gemeente voorgeschreven souterrain/kelder of ❷ omdat de bouwer van mening is dat een ontgraving civieltechnische grondverbetering noodzakelijk is of ❸ indien de erfpachter vanuit perspectief van de gemeente anderszins onverplicht ontgraaft.

5. *Onverwachte verontreinigingen*

Bodemonderzoeken geven nooit 100% zekerheid over de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen. Het aantreffen van een verontreiniging in de bodem die niet vooraf bekend was, is aan te merken als een normaal bedrijfsrisico. De gemeente zal alle medewerking verlenen om problemen die hierdoor voor de grondafvoer kunnen ontstaan zo snel mogelijk op te lossen. De gemeente zal in overleg met u beoordelen in hoeverre meerkosten ten gevolge van het verontreinigd zijn van de grond voor haar rekening komen. Eventuele indirecte kosten, zoals kosten door stagnatie van de werkzaamheden, komen uitdrukkelijk niet voor vergoeding door de gemeente in aanmerking. Kosten die mogelijk voor vergoeding in aanmerking komen, zijn bijvoorbeeld aanvullend bodemonderzoek, (hogere) stortkosten van de grond, extra milieukundige begeleiding, meerkosten als gevolg van aanvullende ARBO-eisen. De gemeente zal u deze kosten vergoeden, nadat hierover overeenstemming is bereikt.

Aangetroffen verontreinigingen dient u direct te melden bij de opsteller van de erfpachtaanbieding.

6. *Overzicht (meer)kosten grondafvoer en verwerking*

In de navolgende tabel treft u een overzicht aan met betrekking tot wie de (meer)kosten van grondafvoer en verwerking draagt voor zover het grond betreft die vrij komt ten gevolge van een door de gemeente voorgeschreven ondergrondse voorziening:

Indeling volgens Besluit Bodemkwaliteit		Arbo	Ontgraven	Transport	Stort en verwerking	Tijdelijke opslag
Schoon		Erfpachter	Erfpachter	Erfpachter. Indien Bodem stortlocatie aanwijst verder dan 25 km, dan meerkosten voor gemeente	Erfpachter	Erfpachter
Verontreinigd	Herbruikbaar	Erfpachter	Erfpachter		Gemeente	Erfpachter
Verontreinigd	niet herbruikbaar	Erfpachter. Als maatregelen boven ARBO-klasse 1T/1F vereist zijn, meerkosten voor gemeente	Erfpachter. Als sanering vereist is, meerkosten sanering voor gemeente		Gemeente	nvt

E. PROCES-VERBAAL VAN OPLEVERING

De gemeente zal van de oplevering van het erfpachtterrein aan de erfpachter een proces-verbaal opmaken. Beide partijen dienen het proces-verbaal bij de feitelijke overdracht van het terrein voor akkoord te ondertekenen. In het proces-verbaal zal de staat van het terrein bij de oplevering worden weergegeven.

Indien het terrein niet volledig voldoet aan de overeengekomen specificaties, doch dit gebrek een overdracht van het erfpachtterrein redelijkerwijze niet in de weg hoeft te staan, dan wordt dit met een eventueel getroffen regeling opgenomen in het proces-verbaal.

Indien het terrein uitsluitend naar de mening van de erfpachter niet volledig voldoet aan de overeengekomen specificaties, doch dit vermeende gebrek een overdracht van het erfpachtterrein redelijkerwijze niet in de weg hoeft te staan, dan wordt dit met een eventueel getroffen regeling tot beslechting van het geschil opgenomen in het proces-verbaal.

4. MILIEUHYGIËNISCHE GESCHIKTHEID BODEM EN ARBO

Zoals hiervoor uiteengezet rust op de gemeente de contractuele verplichting grond te leveren, die in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de contractueel overeengekomen bestemming. Het toetsingskader hiervoor wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb).

Nadrukkelijk wijs ik u erop, dat het feit dat het erfpachtterrein geschikt is voor deze bestemming, niet noodzakelijkerwijs inhoudt dat van het terrein vrijkomende grond (projectmatige afvoer) zonder meer is af te voeren. Ook kunnen nog saneringskosten ontstaan doordat grond en/of grondwater verontreinigd zijn, waardoor mogelijk sprake is van blootstellingrisico's tijdens de bouw.

De eisen die op grond van de ARBO ten aanzien van de bouw gesteld worden, kunnen ten aanzien van het grondwerk strenger zijn dan de eisen als gevolg van de Wbb, doordat tijdens bouwwerkzaamheden intensiever contact met de bodem plaatsvindt. Voor informatie over de geconstateerde verontreiniging in de bodem die u mogelijk nopen tot het nemen van maatregelen in het kader van de ARBO of Wbb, verwijs ik u naar de Omgevingsdienst. De Omgevingsdienst kan u tegen vergoeding van kosten en na afspraak de door de gemeente uitgevoerde bodemonderzoeken en rapporten ter inzage stellen. Nadrukkelijk wijs ik u er op, dat deze bodemonderzoeken zijn uitgevoerd voor beoordeling in het kader van de Wbb. De gemeente kan daarom geen enkele verantwoordelijkheid aanvaarden indien in enige fase zou blijken, dat deze informatie onvolledig of ontoereikend is voor een in het kader van de ARBO door u of uw aannemer op te stellen en uit te voeren Veiligheid- en gezondheidsplan.

De maatregelen als gevolg van de ARBO voor grondwerk ten behoeve van de bouw evenals ten behoeve van de bouw zelf komen voor uw rekening. In overeenstemming met de onder 3.D punt 6 opgenomen tabel vergoedt de gemeente uitsluitend meerkosten verbonden aan in het kader van grondafvoer voorgeschreven maatregelen boven ARBO-klasse 1T/1F voor zover die grondafvoer voortvloeit uit een door de gemeente voorgeschreven ondergrondse voorziening.

5. UITVOERING BOUWPLAN

A. INRICHTING WERK- EN BOUWTERREIN

1. *Objectvergunning*

Voordat met de bouw wordt gestart dient u over een objectvergunning te beschikken. Hiervoor dient u over het bouwplan en de wijze van uitvoering overleg te plegen met de betrokken diensten en bedrijven. Voorts dient u een tekening met de door u gewenste inrichting van uw werkterrein (plaats keten, ontsluiting, kraanbaan, enz.) ter goedkeuring toe te zenden aan het betreffende stadsdeel.

Bij werkzaamheden waarbij de grond opengebroken moet worden, zoals wegwerkzaamheden, graafwerkzaamheden, tijdelijke grondkeringen buiten het erfpachtterrein en/of aanleg van kabels of gaat u opbreekwerkzaamheden uitvoeren in de openbare ruimte, zoals een funderingsonderzoek of het opbreken van een stoep heeft u een Vergunning werken in de openbare ruimte (WIOR) nodig.

Voor de goede orde wijs ik u er op, dat u verantwoordelijk bent voor het functioneren van de eventueel in het werkterrein gelegen kabels en leidingen en de bereikbaarheid bij eventueel noodzakelijke (herstel)-werkzaamheden aan die kabels en leidingen.

De grotere projecten (duur langer dan 3 dagen) worden aangemeld bij het Coördinatiestelsel Werken in de Weg. Dit coördinatiestelsel heeft als doel het beperken van de hinder en (maatschappelijke) kosten van de uitvoering van projecten. Dit gebeurt door:

- 'Werk met werk' te maken: als één partij werkzaamheden uitvoert, kunnen andere partijen meegaan in dit werk.
- Projecten te toetsen op Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC).
- Toezicht te houden op het aantal projecten dat tegelijkertijd wordt uitgevoerd.

In het coördinatiestelsel zitten de stadsdelen (sector stadsdeelwerken), stedelijke diensten, GVB, kabel- en leidingbeheerders, telecommunicatiebedrijven, de verkeerspolitie en nood- en hulpdiensten. Meer informatie kunt u vinden via: http://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/werken-openbare/keer-aanvragen/ .

2. *Vergoeding werkterrein buiten erfpachtperceel*

Indien het door u gewenste werkterrein waarop de objectvergunning betrekking heeft naast het in erfpacht uit te geven terrein ook gemeentegrond beslaat dient u voor het gebruik van die gemeentegrond een vergoeding te betalen. Indien dit openbare grond betreft (weg of groen) betreft dit de heffing van precario. Hiervoor kunt u zich wenden tot de Gemeente Belastingen. Voor andere gemeentegrond dient een tijdelijke huur- of gebruiksovereenkomst gesloten te worden, waarvoor u zich tot het betreffende stadsdeel kunt wenden.

3. *Aanvaarding werkterrein buiten erfpachtperceel*

Voor de goede orde wijs ik u er op, dat het werkterrein voor zover dat buiten het in erfpacht uit te geven perceel ligt, aanvaard dient te worden in de staat waarin het zich bevindt. De gemeente is niet gehouden deze terreindelen functievrij te maken en/of maatregelen ten behoeve van de bouw te treffen.

B. ONTRUIMING ONBEBOUWD ERFPACHT-, WERK- EN BOUWTERREIN

Tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient u er voor zorg te dragen dat de onbebouwde gedeelten van het erfpachtterrein en het 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 of in orde te maken. Het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam of een ander een door de gemeente opgegeven ingenieursbureau treedt hierin als coördinator op. Over de precieze planning dient u dan ook in een vroeg stadium contact met hen op te nemen en hen gedurende de bouw van de voortgang op de hoogte te houden.

6. NUTTIGE ADRESSEN

Commissie voor de Welstand en Monumenten
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
telefoon 020-5529595
bureau@welstand.amsterdam.nl

Gemeente Belastingen
Bijlmerplein 395
1102 DK Amsterdam Zuidoost
Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam
telefoon 020-6524524

Verkeer en Openbare Ruimte
Weesperstraat 430
1018 DN Amsterdam
Postadres
Postbus 95089
1090 HB Amsterdam

Afdeling Beheer Openbare Ruimte
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
Telefoon 14 020
info.divv@amsterdam.nl

Telefoondistrict Amsterdam
La Guardiaweg 5
postbus 58800
1007 DA Amsterdam
telefoon 020-4848484

Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
Ebbehout 31, 1507 EA Zaandam
Postbus 209, 1500 EE Zaandam
telefoon: 020-254 3600
secretariaat@odnzkg.nl
www.odnzkg.nl

afdeling Bodem van Grond en Ontwikkeling
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
telefoon 020-25 44 100
grondbank@amsterdam.nl
www.amsterdam.nl/grondbank

Vastgoed Informatiecentrum Amsterdam
Postbus 41808
1009 DA Amsterdam
telefoon 020-5964662

WestpoortWarmte B.V.
Spaklerweg 20
1096 BA Amsterdam
telefoon 020-5972430
www.nuon.nl

Kadaster Noord-Holland
Naritaweg 3
1043 BP Amsterdam
Postbus 20555
1001 NN Amsterdam
telefoon 088 183 22 00
(één landelijk nummer)

Ingenieursbureau
Weesperstraat 430
Postbus 12693
1100 AR Amsterdam
telefoon 020-2511111

Liander (gas- en elektriciteitsnet)
Spaklerweg 20
Postbus 41920, 1009 DC Amsterdam
telefoon 020-5971111

Stichting Waternet
Korte Ouderkerkerdijk 7
1096 AC Amsterdam
telefoon 0900-9394
www.waternet.nl

Ruimte en Duurzaamheid
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
telefoon 020-2551550
www.amsterdam.nl

UPC NV (kabeltelevisie)
Kabelweg 51
1014 BA Amsterdam
telefoon 020-7700700

Bureau Stadsregie
Nieuwe Uilenburgerstraat 59
Postbus 94188
1090 GD Amsterdam
telefoon 020-5565358

Brandweer Amsterdam-Amstelland
(ivm bluswatervoorziening)
Afdeling Proactie
Karspeldreef 16
Postbus 92171
1090 AD Amsterdam
www.brandweer.nl/amsterdam-amstelland