Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

MRP SDK B.V.
t.a.v. de heer 5.1,2,e 5.1,2,e
@@
@@

Datum @@ Projectnaam: SDK blok
Ons kenmerk @
Uw kenmerk:
Dossiernummer @
Plannummer: >
Behandeld door 5.1,2,e (afdeling Erfpacht en Uitgifte)
5.1,2,e @ 5.1,2,e @amsterdam.nl of 5.1,2,e

Bijlagen
Terreinspecificatie en nadere informatie
Tekeningnummer @@ van @@
Financieel overzicht van @@
Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam
Termsheet d.d. ~~@~~@@@
Asbest-inventarisatierapport d.d.>>>

Onderwerp Model Erfpachtbevestiging van de uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten gelegen aan het Osdorpplein

Geachte heer 5.1,2,e

Deze erfpachtbevestiging betreft de uitwerking van de Bouwenvelopovereenkomst (hierna te noemen Overeenkomst) van 3 oktober 2016 zoals gewijzigd bij allonge van 24 november 2021 met betrekking tot het zogeheten SDK blok aan het Osdorpplein. De erfpachtbevestiging maakt hier onlosmakelijk onderdeel van uit. Hierna worden in de erfpachtbevestiging dezelfde definities gehanteerd als in de Overeenkomst.

De onderhavige erfpachtbevestiging is nu nog niet compleet voor wat betreft:

- ~~de~~ definitieve bestemmingen;
- aantallen en vloeroppervlakten;
- ~~de~~ functieverdeling per m2 bvo;
- financiële gegevens;

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

- ingangsdatum erfpachtrecht;
- ~~de~~ splitsingsstructuur;
- en eventuele overige aanvullingen, uitsluitend indien de gemeente dit noodzakelijk acht voor verwezenlijking van het door de gemeente geaccordeerde DO.

De ontbrekende gegevens dienen conform het bepaalde in de Overeenkomst uiterlijk bij toetsing van het DO door u te worden aangeleverd. De erfpachtbevestiging is definitief indien alle ontbrekende gegevens zijn ingevuld, zodat na gemeentelijke ~~goedkeuring~~privaatrechtelijke accordering van het DO de gemeente u de definitieve erfpachtbevestiging kan aanbieden.

De kaders van deze erfpachtuitgifte worden gevormd door:

1. de Overeenkomst;
2. het door u binnen dat kader opgestelde en door de gemeente aan de uitgangspunten van de Overeenkomst getoetste en voor akkoord bevonden DO;
3. uw opgave van definitieve bestemmingen, aantallen, vloeroppervlakten, en eventueel gewenste uitgiftestructuur, waarbij er niet mag worden afgeweken van de bestemmingen, aantallen en vloeroppervlakten zoals opgenomen in het Kavelpaspoort van 19 december 2019 en de verdere in de Overeenkomst opgenomen uitgangspunten.

De aan u onder de voorwaarden opgenomen in de Overeenkomst en de erfpachtbevestiging uit te geven onroerende zaak betreft de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer @@ van @@ met @@ aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen A@ @ tot en met A@@. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als "het perceel", het te bebouwen terrein met de daarop te bouwen opstallen als "het appartementencomplex" en het te bebouwen terrein als "het terrein".

Het terrein is kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie E, nummer 8404 en is groot 9.890 m2.
In het Kavelpaspoort is een indicatief vloeroppervlak aangegeven en uitgewerkt in een Definitief Ontwerp van circa 54.000 m2 bvo (bovengronds, exclusief autoparkeren en tramtrafo) met het volgende programma:

- 528 woningen , circa 34.000 m2 go, waarvan:
  162 sociale huurwoningen, waarvan 30 groter dan 70 m2;
  16 ~~meergezinskoopwoningen met verhuurverplichting~~ middeldure ~~huur~~huurwoningen;
  350 ~~meergezinskoopwoningen~~ vrije sector koopwoningen (met verhuurmogelijkheid vrije sector);
- van alle woningen mogen er maximaal 150 kleiner zijn dan 60 m2 go;
- fietsparkeren en bergingen ten behoeve van de woningen moeten inpandig worden opgelost;
- circa 4.011 m2 bvo detailhandel/horeca/leisure;
- circa 3.991 m2 bvo/ 3580 m2 VVO OBA/Verhalenhuis.
- parkeren, maximaal 15.000 m2 bvo ondergebracht met circa 360 parkeerplaatsen in een parkeergarage in 3 lagen (verdiept, begane grond en 1e verdieping).

Het Kavelpaspoort wordt onder Woonprogramma aangevuld met de volgende tekst:

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Het hierboven vermelde aantal m2 go voor de 500 woningen mag met het aantal extra af te nemen meters boven de 3.000 m2 VVO voor de OBA worden vergroot (derhalve ca. 34.580 m2 go). Deze extra meters zullen worden gevonden in het huidige volume van het gebouw.

De onroerende zaak wordt aan u in erfpacht aangeboden onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon).

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt

**Met opmaak:** Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt

**Met opmerkingen [** 5.12.e **]:** Deze zin staat hieronder al

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

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

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Eerste regel: 0 cm

| | |
|---|---|
| Erfpachtvoorwaarden.... : | Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam; |
| Erfpachtbestemming .... : | middeldure huurwoningen, koopwoningen, detaihandel/ horeca/ leisure, parkeerplaatsen, fietsenstalling, sociaalmaatschappelijke voorziening (bibliotheek) |
| Indexcanon..... : | € >>> |
| Erfpachtgrondwaarde ... : | € >>> (exclusief BTW) |
| Geplande ingangsdatum : | >>> |

Door het ondertekenen van het bericht van instemming, stemt u in met de nadere invulling van de ~~Overeenkomst. Erfpachtbevestiging~~erfpachtbevestiging, c.q. deze overeenkomst.

**Opdrachtgever Overige Appartementsrechten / Samenwerking**

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, omvat het te realiseren complex tevens een appartementsrecht bestemd voor sociale woningbouw, die de gemeente aan [naam ~~WBV~~toegelaten instelling] zal uitgeven. Het te vormen appartementsrecht sociaal maatschappelijk/ bibliotheek en het appartementsrecht openbare fietsenstalling zullen worden geleverd aan de Gemeente Amsterdam conform de in Bijlage @@ opgenomen voorwaarden. 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. Dit onderdeel wordt in overleg met alle partijen na gemeentelijke privaatrechtelijke accordering van het DO uitgewerkt.
~~Dit onderdeel wordt in overleg met alle partijen na goedkeuring van het DO uitgewerkt.~~

**Met opmerkingen [5.1.2.e]:** 5.1.2.e graag ontvangen we het voorstel daartoe zoals overeengekomen onder 10. van de term sheet; de term sheet zelf hoeft niet aangehecht te worden

**Vorming Appartementsrechten**
Met u is de volgende splitsingsstructuur overeengekomen:

Voorafgaand aan de splitsing vestigt de ~~Gemeente~~gemeente ten behoeve van het GVB, ~~MRP SDK B.V. (t.a.v.~~ een WKO installatie~~),~~, Liander en ~~Vattenfal~~Vattenfall vier opstalrechten. Na de vestiging van deze opstalrechten zal de ~~Gemeente~~gemeente het Perceel horizontaal splitsen in @@hoofdappartementrechten en < indien van toepassing> daarna door de ~~Gemeente~~gemeente worden ondergesplitst in onderappartementsrechten. Vervolgens worden de hoofd- en onderappartementsrechten door de ~~Gemeente~~gemeente in erfpacht uitgegeven.

Ik verzoek u in overleg met de andere opdrachtgever(s), 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. Uiterlijk 2

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

maanden vóór de ingangsdatum van het erfpachtrecht heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens nodig. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor rekening van u en de andere opdrachtgever(s).

| |
|---|
| Dit onderdeel wordt in overleg met alle partijen na gemeentelijke privaatrechtelijke accordering van het DO uitgewerkt. |

**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
- de bij zijn besluiten nummer 226/640 van 1 oktober 2014 en nummer 263/1257 van 25 november 2015 vastgestelde 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~~

https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/algemene-bepalingen/
Op grond van de Algemene Bepalingen 2000 geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtbevestiging is dit nader uitgewerkt. In de Algemene Bepalingen 2000 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 bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
   B. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt

**Met opmaak:** Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt

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

in dit kader:

1. verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
   - de voorwaarden die op deze opstalrechten van toepassing zijn 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/ de opstallen op te richten, tot de erfpacht behorende bebouwing;
2. zullen zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht/de opstalrechten en de erfpacht betrekking hebben; zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;

**Met opmaak:** Standaard, Inspringing: Links: 1 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm, Tabstops: 1 cm, Left

3a. te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:

A. @@erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezinskoopwoning ~~met verhuurmogelijkheid~~c.a. in de vrije sector van in totaal@@@@ m² gebruiksoppervlakte (GO);
B. ~~@@erfpachtrechten, die elk~~ één ~~appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezinskoopwoningen met verhuurverplichting middeldure huur conform het in artikel 3d.~~ erfpachtrecht, omvat@@> appartementsrechten~~tot en met 3i.~~ ~~gestelde~~ van in totaal @@ gebruiksoppervlakte (GO) en is onverminderd het in artikel 3d. tot en met 3i. ~~),~~gestelde bestemd tot @@ meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector;
C. @@ erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht~~, omvattenen~~ omvatten en elk bestemd zijn tot detailhandel inclusief bijbehorende expeditiestraat van in totaal @@ m2, bvo;
D. één erfpachtrecht, omvat één appartementsrecht van in totaal @@m2 bvo en is bestemd tot maatschappelijke voorzieningen/ bibliotheek;
E. één erfpachtrecht, omvat één appartementsrecht van in totaal @@m2 bvo en is bestemd tot openbare fietsenstalling;
F. @ erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeren;

3b. ~~D~~ede erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken;

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

3c. ~~D~~de onder 3a sub A. genoemde koopwoningen mogen zolang ze tezamen in de portefeuille van één of meerdere (institutionele) beleggers zijn ondergebracht, in afwijking van de hierboven genoemde bestemming ook worden verhuurd; indien een woning wordt overgedragen aan een individuele koper, zullen de hieronder genoemde voorwaarden van de zelfbewoningsplicht van toepassing zijn;

a. indien een woning wordt overgedragen aan een individuele koper geldt een zelfbewoningsplicht, waarbij slechts in de onderstaande gevallen verhuur, na daartoe verkregen toestemming is toegestaan:
b. verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;
c. verhuur van de woning eens in de 5 jaar gedurende een beperkte periode van minimaal drie maanden en maximaal twee jaar, bij aantoonbaar verblijf van de erfpachter in het buitenland;
d. verhuur van de woning voor een totale huurprijs die niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt, waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting een parkeerplaats af te nemen; deze maximale huurprijs bedraagt bij de vestiging van het erfpachtrecht € 5.1,2,b per maand en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar; hierop kan een uitzondering gemaakt worden als op het moment waarop de toestemming gevraagd wordt, het vigerend beleid voor middeldure huurwoningen in Amsterdam op gunstiger is voor de erfpachter
e. gevallen waarin het verbod tot verhuur - mede gezien het doel en strekking daarvan - naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid tot onaanvaardbare gevolgen zou leiden.

Met opmaak: Inspringing: Links: 1,25 cm

Indien de erfpachter de woning verhuurt zonder toestemming van de gemeente, verbeurt de erfpachter, na in gebreke te zijn gesteld overeenkomstig artikel 6:82 BW, een onmiddellijk opeisbare boete conform het gestelde in artikel 29 Algemene Bepalingen 2000. ~~Dit~~; dit laat onverlet de bevoegdheid van de erfverpachter om in rechte (tevens) nakoming te vorderen.
Het aanvragen van de toestemming geschiedt bij de gemeente. De erfpachter dient bij het verzoek om toestemming de bewijsmiddelen te overleggen die de gemeente redelijkerwijs nodig acht voor een goede beoordeling van de aanvraag. De toestemming zal worden ingetrokken indien wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden van de verleende toestemming. Onderhuur is in geen enkel geval toegestaan.

Met opmaak: Inspringing: Verkeerd-om: 0 cm

3d. ~~I~~in afwijking van het onder 3b. bepaalde is de erfpachter verplicht:

A. gedurende tenminste 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid 3a.sub B bedoelde koopwoningen als zelfstandige middeldure huurwoning te gebruiken, onder middeldure huurwoningen wordt te dezen verstaan zelfstandige woningen met een woninggrootte van tenminste 40 m² GO en een kale aanvangsmaandhuur van € 5.1,2,b (dan wel de ten tijde van verhuring geldende liberalisatiegrens zoals bepaald in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 Wet op de huurtoeslag) tot € 5.1,2,b (prijspeil: januari 2021, eerste indexering van de maximale aanvangshuurprijs vindt plaats op 1 januari 2022 op basis van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens over het jaargemiddelde van het voorgaande jaar);

3e. Ten aanzien van de in 3a. sub B bedoelde woningen is de erfpachter tijdens de verhuring

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

gerechtigd jaarlijks per 1 juli de in die leden aangegeven aanvangshuren maximaal te indexeren op basis van:

$$\text{Huur}_{\text{na verhoging}} = \text{huur}_{\text{voor verhoging}} \times \left(1{,}01^{*} \frac{\text{CPI}_{\text{1 jaar vóór huurverhoging}}}{\text{CPI}_{\text{2 jaar vóór huurverhoging}}}\right)$$

Hierin is:

$\text{Huur}_{\text{na verhoging}}$ .....: de maximaal toegestane huur ná huurverhoging;

$\text{Huur}_{\text{voor verhoging}}$ .....: de geldende huur in het jaar vóór huurverhoging;

$\text{CPI}_{\text{1 jaar vóór verhoging}}$ ..: het gemiddelde van het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, in het jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

$\text{CPI}_{\text{2 jaar vóór verhoging}}$ ..: het overeenkomstige cijfer van het tweede jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft~~.~~;

3f. ~~Een~~een nieuwe verhuring van woningen als bedoeld in artikel 3a onder B. (middeldure huurwoningen 25 jaar) vanaf het 21e jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht heeft geen invloed op de in artikel 3d. omschreven huurstelling. Derhalve geldt dat een nieuwe verhuring (huurovereenkomst met een nieuwe huurder) niet gebonden is aan de financiële kaders als geschetst in artikel 3d onder A. en 3e en deze voormelde financiële kaders aldus alleen betrekking hebben op de huurverhoging van bestaande huurovereenkomsten;

3g. ~~Ten~~ten aanzien van de in 3a onder B bedoelde woningen is de erfpachter gedurende de bedoelde termijn verplicht om op schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen, waaruit blijkt tegen welke maandhuren de in 3a onder B bedoelde huurwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek. Ook dient uit deze verklaring voor alle huurwoningen te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming.

3h. Indien blijkt dat de erfpachter niet voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen, dan kan de gemeente de erfpachter een boete opleggen, zoals bepaald in artikel 29 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000. Deze ~~boete oplegging~~boeteoplegging laat de aan de gemeente toekomende bevoegdheden krachtens de wet onverlet evenals de in algemene en bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden van de gemeente;

3i. ~~Als~~als de erfpachter na ommekomst van tenminste de in artikel 3d. bedoelde termijn het gebruik als huurwoning wil staken, dan dient hij de aan afdeling Erfpacht & Uitgifte van Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam:

a. schriftelijk melding te maken van de voorgenomen wijziging van het gebruik;

b. ~~D~~te verzoeken het erfpachtrecht te splitsen in zoveel erfpachtrechten als het ongesplitste erfpachtrecht appartementsrechten omvat;

**Met opmerkingen [** 5.12a **]:** Afgesproken is voor uitgifte te splitsen en per woning een appartementsrecht in erfpacht uit te geven

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

c. te verzoeken om verdeling van de voor het ongesplitste erfpachtrecht geldende canon over de te vormen erfpachtrechten op basis van een bij zijn verzoek de overleggen opgave van de vloeroppervlakten en vraagprijzen van de woningen.

de gemeente zal daaraan medewerking verlenen zonder daaraan herziening van de canon te verbinden als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Bepalingen 2000~~;~~

3j. Indien op basis van rijksregelgeving een huur voor (enkele van) de onder artikel 3a. sub B. genoemde woningen van toepassing is die lager is dan de onder artikel 3d. sub A. genoemde ondergrens (zijnde de liberalisatiegrens), dan geldt de door rijksregelgeving vastgestelde huurstelling~~. In~~; in dat geval gelden de voorwaarden die van toepassing zijn op de middeldure huurwoningen niet, zijnde de ~~Artikelen~~artikelen 3e en 3f~~. In~~; in geval betreffende woning(en) gedurende de in artikel 3d. sub A. omschreven verplichte huurtermijn op basis van rijksregelgeving (weer) boven de in artikel 3d. sub A. genoemde ondergrens verhuurd mogen worden, dan zullen genoemde artikelen 3e en 3f weer van toepassing zijn en zal voor de werking van deze leden de termijn van verhuring onder de in artikel 3d sub A genoemde ondergrens worden aangemerkt als een termijn van verhuring in het middeldure segment~~. De~~; de termijn van verhuring met een huur die lager is dan de onder artikel 3d. sub A. genoemde ondergrens zal geen invloed hebben op het huurniveau op het moment dat op basis van rijksregelgeving (weer) boven de in artikel 3d. sub A. genoemde ondergrens verhuurd mag worden, de indexering als omschreven in ~~lid~~artikel 3e loopt gedurende bedoelde periode van verhuring onder de in artikel 3d. sub A bedoelde ondergrens mee op de achtergrond~~. Na~~ een verhuring onder de in artikel 3d.sub A genoemde ondergrens is een verhuring boven deze grens pas aan de orde bij een nieuwe verhuring;

3k. ~~Aanbiedingsplicht~~aanbiedingsplicht bij vervreemding van parkeerplaatsen, uitsluitend ten aanzien van de parkeerplaatsen, die exclusief bestemd zijn voor de woningen (stallingsgarage~~).~~ ~~De~~); de rechthebbende (n) tot één of meer van de (onder) appartementsrechten genummerd A-@@ tot en met A- @@ omvattende een parkeerplaats, is bij een voorgenomen vervreemding (niet mede inhoudende vervreemding van één van de (onder)appartementsrecht(en) omvattende een woning) verplicht deze parkeerplaats(en) in de volgende volgorde aan te bieden:

Aanbiedingsplicht 1

a. Indien een rechthebbende tot één of meer van de (onder)appartementsrechten genummerd A-@@ t/m A -@@ omvattende parkeerplaatsen, hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn (onder)appartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht die) (onder) appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in het betreffende appartementencomplex omvattende een woning, die in het complex geen parkeerplaats in erfpacht heeft.

c. De Aanbieder biedt het (de) (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de vereniging van eigenaren. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs/ voorwaarden/ bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten.



**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt
**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt
**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt
**Met opmaak:** Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm
**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt
**heeft opmaak toegepast:** Tekstkleur: Auto
**Met opmaak:** Inspringing: Links: 0 cm, Verkeerd-om: 0,75 cm
**heeft opmaak toegepast:** Tekstkleur: Auto
**heeft opmaak toegepast:** Tekstkleur: Auto
**heeft opmaak toegepast:** Tekstkleur: Auto
**heeft opmaak toegepast:** Tekstkleur: Auto
**heeft opmaak toegepast:** Tekstkleur: Auto
**heeft opmaak toegepast:** Tekstkleur: Auto

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de onder)appartementsrechten als bedoeld onder lid a, op een door haar te bepalen wijze.

d. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in één van de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op de @@ als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waaraan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbenden tot de appartementsrechten die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd: "Eerste Gegadigde(n)".
e. Indien er meerdere Eerste Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid d vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer.
f. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid d gestelde termijn dan wel de in lid e bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Eerste Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken.
g. Indien de toegewezen Eerste Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden.

Aanbiedingsplicht 2

a. Indien gehandeld is conform artikel 1 en het betreffende (onder)appartementsrecht aan geen enkele Eerste Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden na het aanbod als bedoeld onder artikel 1 lid f verplicht zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op de @@ omvattende een woning, die ~~alwel~~al wel een parkeerplaats in het complex in erfpacht hebben.
b. De Aanbieder biedt zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de hoofdvereniging, voor dezelfde koopprijs/voorwaarde/bepalingen als hij zijn (onder)appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c.
Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op de @@ als bedoeld onder lid a, op de wijze als hiervoor in artikel 1 lid c bedoeld.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

c. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op de @@ als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik wil maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbende(n) die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken, worden hierna genoemd: "Tweede Gegadigde(n)".
d. Indien er meer Tweede Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid c vermelde termijn door het bestuur onder toezicht van een notaris. Elke Tweede Gegadigde krijgt een rangnummer.
e. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid c gestelde termijn dan wel de in lid d bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Tweede Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Tweede Gegadigde (de Tweede Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht om het aanbod in te trekken.
f. Indien de toegewezen Tweede Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Tweede Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden;

Aanbiedingsplicht 3

a. Indien gehandeld is conform de artikelen 1 en 2 en het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) aan geen enkele Eerste Gegadigde dan wel Tweede Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van vier (4) maanden na het (laatste)aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f (dan wel vanaf zes (6) maanden nadat de bouw van het complex is voltooid) vrij zijn (onder)appartementsrecht(en) aan een derde te vervreemden
voor dezelfde bepalingen als hij zijn (onder)appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c. Een afwijking van 5 % ten opzichte van de koopprijs vermeld in de brief als bedoeld in de artikelen 1 en 2 is toegestaan;
b. Indien de Aanbieder gedurende de in lid a bedoelde periode van vier (4) maanden zijn (onder)appartementsrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden/ bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn (onder)appartementsrecht(en) na de periode van vier (4) maanden na het (laatste) aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f wenst te vervreemden, dan dient hij zijn (onder)appartementsrecht(en) wederom conform het bepaalde in de artikelen 1 en 2 aan de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten omvattende een woning van het complex aan te bieden;

3. Uitsluitingen

De in artikelen 1 tot en met 3 vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

a. ~~Ingeval~~ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
b. ingeval van vervreemding van een parkeerplaats die mede inhoudt de vervreemding van één van de (onder)appartementsrecht(en) omvattende een woning in het complex aan dezelfde (rechts)persoon;

3l. ~~Aanbiedingsplicht~~aanbiedingsplicht bij verhuur van parkeerplaatsen.
~~Ten~~ten aanzien van de appartementsrechten parkeerplaats is de erfpachter bij de voorgenomen verhuur van een parkeerplaats verplicht de bij vervreemding geldende aanbiedingsvolgorde naar analogie overeenkomstig aan te houden, derhalve:
het in artikel <bij vestiging erfpacht invullen op basis van de splitsingsakte> van de splitsingsakte van appartementsrecht <idem> gestelde na te leven en overeenkomstig de voorwaarden en procedure als in dit lid omschreven de volgende vervreemdingsvolgorde in acht te nemen:
a. aan erfpachters/huurders van een ander in het appartementencomplex gelegen appartementsrecht woning die nog niet de beschikking hebben over een parkeerplaats;
b. aan erfpachters/huurders van een ander in het appartementencomplex gelegen appartementsrecht woning die reeds de beschikking hebben over een parkeerplaats;
c. aan derden.
voorts dient de erfpachter bij verkoop c.q. verhuur van een woning gegadigden te wijzen op het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorwaarde omtrent verkoop/verhuur~~. Op~~; op grond van het parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt~~. De~~; de verkrijger van een erfpacht omvattende een parkeerplaats wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid;

4. 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;

5a. 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 zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
5b. 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;

5c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen @@ maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;

5d. van het gestelde onder de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

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;

7a. de erfpachter is verplicht de opstal(len) geschikt te maken voor aansluiting op het stadsverwarmingsnet en een aansluiting voor stadsverwarming te laten realiseren, tenzij de erfpachter een aantoonbaar duurzamer alternatief realiseert, dan wel energieneutraal bouwt;

7b. de erfpachter is verplicht de gerechtigde tot de stadsverwarmingsinstallatie te allen tijde toegang te verlenen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, reparatie en vervanging;

8a. de erfpachter is verplicht te gedogen, dat het boven op dat deel van het dak van de parkeergarage gelegen maaiveld, zoals op tekening nr@@@@ d.d.@@@@ met @@@arcering is aangegeven, met uitzondering van de liften, toegangen, ventilatieschachten/-kokers van en naar de parkeergarage, openbaar is in de zin van de Wegenwet en door en voor rekening van de gemeente zal worden ingericht en onderhouden; in verband hiermee verzoekt de erfpachter de gemeente nu reeds alle vereiste stappen te ondernemen teneinde deze openbaarheid te bewerkstelligen;

8b. de erfpachter is verplicht het dak van de parkeergarage in verband met de openbare functie voldoende zwaar te construeren, conform en/of gelijkwaardig aan de volgende technische voorwaarden: Eurocode 1 op basis van gevolgklasse CC2, referentieperiode 100 jaar en verkeersbelasting BM1 met een reductiefactor van 0,75. Erfpachter zal de constructie bij de Bouwaanvraag nader onderbouwen~~. Erfpachter zal gedurende de procedure omgevingsvergunning II met Omgevingsdienst in overleg treden over de te hanteren eis voor de belasting op het dak van verbindingstunnel tussen Don Bosco en het SDK Blok. Erfpachter zal daartoe bij de aanvraag omgevingsvergunning II een memo voegen met een onderbouwing van welke eis door erfpachter gehanteerd wordt.~~;

8c. de erfpachter vrijwaart de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, welke derden jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens direct geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de parkeergarage;]

8d. de door de erfpachter aan te brengen waterdichte verbinding tussen de parkeergarage van het Don Bosco Blok en parkeergarage van het SDK Blok . De exacte demarcatie zal in later stadium worden onderzocht en bepaald door de erfpachter ~~i.s.m.~~in samenwerking met de gemeente ~~Amsterdam.~~;



**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt

**Met opmaak:** Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt

**Met opmaak:** Inspringing: Links: 0 cm, Verkeerd-om: 0,75 cm

**Met opmerkingen [512e]:** erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle directe schade die is ontstaan door bouwkundige en/of constructieve gebreken aan het dak van (de tunnel van) de parkeergarage welke voor rekening en risico van erfpachter komen

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

9. 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;

Nadere uitleg bijzondere bepalingen

Parkeren

3a. Het parkeren dient inpandig te worden opgelost, zowel voor bezoekers als voor bewoners; maximaal 15.000 m2 bvo en maximaal 2-laags verdiept, inclusief de 153 inpandige parkeerplaatsen die gerealiseerd dienen te worden ter compensatie van het verdwijnen van maaiveld parkeren. De nieuwbouw moet minimaal voldoen aan de vastgestelde parkeerbalans CNW (februari 2013) en geldende parkeernormen, tenzij door nieuw beleid en onderzoek een nieuwe parkeerbalans kan worden vastgesteld.

Overbouwingen openbaar areaal

6. De in bijzondere bepaling 6. opgenomen bevoegdheid tot overbouwing van het aan de perceel grenzende openbaar areaal betreft kleine overbouwingen zoals dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, Franse balkons e.d. Grotere overbouwingen vallen hier niet onder. Indien dergelijke overbouwingen binnen de stedenbouwkundige kaders (kavelregels) zijn toegestaan, zal in het besluit tot uitgifte een andere bijzondere bepaling worden opgenomen.

Deze bijzondere bepalingen zullen worden gewijzigd dan wel aangevuld met zodanige bijzondere bepalingen, uitsluitend indien de gemeente en de erfpachter dit gezamenlijk noodzakelijk achten in het kader van realisatie van het bouwplan en/of de relaties tussen het bouwplan en de omgeving /het stedenbouwkundig plan. Indien van toepassing, zullen erfdienstbaarheden worden gevestigd. Indien van toepassing zullen opstalrechten worden gevestigd ten behoeve van nutsvoorzieningen en zullen de percelen in erfpacht uitgegeven worden belast met een recht van opstal.

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 TERREIN EN GEBOUWDE

Het terrein en het gebouwde dienen te worden aanvaard in de staat, waarin deze zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevinden (bebouwde staat). Het pand zal bezemschoon aan u ter beschikking worden gesteld. Hierbij geldt dat de bodem in milieu-hygiënische zin geschikt zal zijn voor de in het complex te realiseren bestemming(en).

Er is een asbest-inventarisatierapport opgesteld, dat u bijgaand in kopie aantreft (BIJLAGE @).

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

Tevens heeft een nader en aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden van de niet-bebouwde terreindelen. Uit dit bodemonderzoek is gebleken, dat het terrein geschikt is voor de in de bestemmingsbepaling opgenomen bestemmingen en gebruik. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte voor het te bebouwen terrein in het geval het in bouwrijpe staat zou zijn worden geleverd, die aansluit op de door de gemeente vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders van uitgifte in erfpacht.

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 erfpachtbevestiging.

## 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(s)] met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen in de Overeenkomst dat als uiterste ingangsdatum van het erfpachtrecht zal gelden @@ .

## ECONOMISCHE LEVERING

Indien de erfpachtakte niet wordt verleden direct na de datum dat het terrein aan u ter beschikking wordt gesteld uit hoofde van deze erfpachtaanbieding, is op deze datum sprake van een economische levering. Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van de in uit te geven onroerende zaak.

Een economische levering is belast met overdrachtsbelasting

In beginsel wordt, indien de economische en juridische levering aan dezelfde persoon plaatsvinden, slechts overdrachtsbelasting geheven over de economische levering. Dit kan anders zijn indien tussen de data van de economische en juridische levering sprake is van een waardevermeerdering van de uit te geven onroerende zaak door bijvoorbeeld een verbouwing. In dat geval kan u een aanvullende aanslag overdrachtsbelasting over deze waardevermeerdering worden opgelegd. Binnen de in Wet op Belastingen van Rechtsverkeer geldende gevallen kan de erfpachter voor deze aanvullende heffing mogelijk een beroep doen op vrijstelling.

Voor zover een economische verkrijging plaatsvindt, zal ik de economische verkrijging melden aan

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

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

Te bepalen op basis van het DO conform hetgeen is overeengekomen in de Overeenkomst.

### A. Grondwaarde, canons en afkoopsom

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € @@,00 (excl. BTW). Deze grondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen opgenomen bestemming(en) en oppervlakten. 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 € @@,00 en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van @@ . 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 € @@,00 en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van @@. 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 € @@ ,00 en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van @@ . De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 5 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~~25 jaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen en de over de eerste ~~25~~25 jaar opgetreden inflatie.

4. Afkoopsom

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt

**Met opmaak:** Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 8,5 pt

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 € @@,00.

~~E.~~ B. **Projectontwikkelaarsregeling uitsluitend geldend voor koopwoningen**

**Met opmaak:** Standaard, Geen opsommingstekens of nummering

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.

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.

~~F.~~ C. **Betalingen erfpacht**

**Met opmaak:** Standaard, Geen opsommingstekens of nummering, Tabstops: 0 cm, Left + Niet op 1 cm

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

1. Canon / afkoopsom

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

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;
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

Op de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal de ontvangen waarborgsom (zie paragraaf Waarborgsom in artikel 8 van de Bouwenvelopovereenkomst) 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 het 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 Grondwaarde, Canons en Afkoopsom), 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~~Onroerendezaakbelasting (OZB)

Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen ~~onroerende zaak belasting~~onroerendezaakbelasting 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.

~~G.~~ D. **Vervolgbetalingen eindgebruiker bij projectontwikkelaarsregeling**

Met opmaak: Standaard, Geen opsommingstekens of nummering

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

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, namelijk 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.

25 jaar vaste canon

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, namelijk 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.

afkoop:

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 wettelijke rente verschuldigd. Deze bijbetaling zal

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

daarom door de gemeente Amsterdam worden verhoogd met wettelijke rente over de periode van de ingangsdatum van het erfpachtrecht tot de datum van betaling van het onder A. bedoelde bedrag. De wettelijke rente zal worden berekend op basis van het bij uitgifte geldende canonpercentage voor de indexcanon.

l. Omdat de wettelijke rentevergoeding voorwaarde is voor afkoop onder de toepassing van de projectontwikkelaarsregeling, maakt de wettelijke rente deel uit van de door de koper aan de gemeente verschuldigde vergoeding. Over de wettelijke 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 ~~41van~~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:

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

en 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 notariële vestiging van het betreffende erfpachtrecht per e-mail verstuurt aan: erfpachtbedrijfsadministratie@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.

## ~~H.~~E. Verplichtingen projectontwikkelaar

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

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 erfpachtbevestiging 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.

## ~~I~~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. bijbetaligen, wettelijke rente en BTW en

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

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 erfpachtbevestiging. 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 erfpachtbevestiging 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 erfpachtbevestiging. 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 erfpachtbevestiging 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**

Ten aanzien van de waarborgsom geldt het bepaalde in artikel 8 ~~de Overeenkomst~~in de Bouwenvelopovereenkomst.

**Planwijzigingen en Start Bouw**

Indien het te realiseren bouwplan afwijkt van de gegevens in deze erfpachtbevestiging, dan verzoek ik u dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden, aan de in het briefhoofd genoemde contactpersoon te melden. Voorts verzoek ik u uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden de dan bekende exacte datum door te geven.

**Zakelijke verplichtingen**

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

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 eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Tabstops: Niet op 1,5 cm

Indien u ervoor kiest om de aan de gemeente te betalen bedragen te storten op de derden(gelden)rekening/kwaliteitsrekening van de notaris, komt de eventuele door de notaris doorberekende negatieve rente voor uw rekening.

## Integriteitsclausule

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

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

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

3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
   - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
   - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over erfpachter zeggenschap hebben;

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

- aan erfpachter vermogen verschaffen;
- onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
- of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;

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

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

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

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

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

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

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

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

- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

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

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

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

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

**Slotbepalingen**

1. Overdracht van (het recht op levering van) het/de erfpachtrecht(en) bij de projectontwikkelaarsregeling

Op basis van artikel 14 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 mag een erfpachter niet zonder de voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders zijn/haar (recht op levering van het) erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk overdragen, of toedelen dan wel een beperkt recht vestigen waardoor het

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

gebruik van het perceel door derden wordt verkregen vóórdat aan de verplichtingen van artikel 13 lid 1 AB2000 zijn voldaan.

U bent uitsluitend gerechtigd het (recht op levering van een) erfpachtrecht, omvattende een appartementsrecht bestemd tot de onder bijzondere bepaling 3a. sub A. bedoelde meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtbevestiging, over te dragen aan een eindgebruiker (bewoner)~~*~~. De toestemming als bedoeld in artikel 14 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt hiermee voor onderhavige overdracht verleend.

U dient in de met de eindgebruiker te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst op te nemen dat het, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het recht op levering te verkopen op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 29 Algemene Bepalingen 2000.

Dit verbod op verkoop door een eindgebruiker betreft zowel:

a. het recht op vestiging van een erfpachtrecht dat voortvloeit uit de tussen u en de gemeente gesloten erfpachtovereenkomst (ABC-levering), als
b. het recht op levering van een op uw naam gevestigd erfpachtrecht, dat voortvloeit uit een tussen u en de eindgebruiker gesloten koop-/aannemingsovereenkomst (AB-BC levering).

In dit verband dient u mij voorafgaande aan de eerste vestiging van een erfpachtrecht een model van de koop-/aannemingsovereenkomst ter kennisname te zenden ter attentie van de contactpersoon die in het briefhoofd is genoemd.

2. Uitwerking bijzondere 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 ~~z~~828 van de Algemene Bepalingen 2000 genoemde bevoegdheden - bevoegd, zolang het erfpachtrecht niet is gevestigd:

a. geen uitvoering meer te geven aan de erfpachtovereenkomst;
b. zolang van de onder ~~3~~aa. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

3. 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.

~~* Bovenstaande geldt in de situatie dat de woningen als koopwoning worden aangeboden aan eindgebruikers, lees zelfbewoningsplicht. Indien de woningen classificeren als huurwoningen, als ze als portefeuille zijn ondergebracht bij een (institutionele) belegger, dan geldt bovenstaande niet.~~



heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
Met opmaak: Afstand Voor: 6 pt, Tabstops: Niet op 1,5 cm
heeft opmaak toegepast: Niet onderstrepen

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt
Met opmaak: Inspringing: Links: 12,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8,5 pt

Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bericht van instemming 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.

4. Bericht van instemming

Indien u akkoord bent met deze erfpachtbevestiging dient u het ingevulde en ondertekende bericht van instemming te retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd binnen één maand na dagtekening van deze erfpachtbevestiging. Ik verzoek u daarbij een kopie van uw identiteitsbewijs en een uittreksel van de Kamer van Koophandel mee te sturen. Voor nadere inlichtingen of een toelichting op deze erfpachtbevestiging kunt u zich wenden tot de contactpersoon genoemd in het briefhoofd.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
5.1,2,e Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling