Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

MRP Development B.V.
t.a.v. de 5.1,2,e
Herikerbergweg 292
1101 CT Amsterdam

Datum	: 27 november 2019	Projectnaam	:Amstelstation Blokken B & C
Ons kenmerk	: 2017-9081	Uw kenmerk	: n.v.t.
Dossiernummer	: E 15155/1	Plannummer	: 223.04

Behandeld door : 5.1,2,e (afdeling Erfpacht en Uitgifte)
5.1,2,e @amsterdam.nl / telefoon: 14020 of 5.1,2,e

Kopie aan : n.v.t.

Bijlagen :
1 Terreinspecificatie en nadere informatie
2 Nulmeting bodem of een vergelijkbaar bodemonderzoek wordt uiteindelijk aan de splitsingsakte gehecht
3 Tekening nummer 2017-340 van 14 november 2017
4 Financieel overzicht en 2 splitsingsoverzichten van 22 november 2019
5 Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
6 Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht
7 Brief 2019-12119 d.d. 31 oktober 2019
8 Intentieovereenkomst d.d. 18 november 2019
9 Bouwbrief nummer 2015-130 maart 2015 (gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw)

Onderwerp Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan Julianaplein te Amsterdam (Amstelstation blokken B & C)

Geachte 5.1,2,e

Onder verwijzing naar de met u op 29 augustus 2018 gesloten optieovereenkomst en het in dat kader op 31 oktober 2019 goedgekeurde definitieve ontwerp (hierna te noemen "DO") met betrekking tot de blokken B & C bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer 2017-340 van 14 november 2017 met enkele lijnarcering en gedeeltelijk met stippelarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A1 tot en met A427. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten, ook aangeduid als "het perceel" en het te bebouwen terrein met de daarop te bouwen opstallen als "het appartementencomplex" en het te bebouwen terrein als "het terrein" of "de zaak". Het bepaalde in brief 2019-12119 d.d. 31 oktober 2019, die als bijlage 7 bij deze aanbieding is gevoegd, dient beschouwd te worden als hier

herhaald en ingelast en rechtsgeldig overeengekomen tussen partijen ten behoeve van de realisatie van dit project.

MRP Development B.V. heeft verzocht om de aanbieding op naam te zetten van een nader te noemen projectentiteit. De gemeente heeft aangegeven voorwaardelijk akkoord te gaan met het verzoek, na acceptatie van onderhavige erfpachtaanbieding. Indien MRP Development B.V. en de projectentiteit voldoet aan onderstaande voorwaarden zal de gemeente akkoord gaan met de voorgestelde indeplaatsstelling/overdracht van het erfpachtrecht aan een projectentiteit:

- De tenaamstelling van de projectentiteit moet vast staan;
- MRP Development B.V. blijft als ontwikkelaar hoofdelijk aansprakelijk voor nakoming van de erfpachtaanbieding en de optieovereenkomst inclusief alle bijlagen tot de realisatie en ingebruikname van de opstallen;
- De projectentiteit conformeert zich onvoorwaardelijk aan alle verplichtingen voortvloeiende uit de voornoemde erfpachtaanbieding en de optieovereenkomst inclusief alle bijlagen;
- De integriteitstoets op basis van de Bio en/of Wet Bibob geeft geen aanleiding om van indeplaatsstelling af te zien.

Onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 4.1 van de Optieovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan biedt de gemeente u het perceel (de appartementsrechten) in eeuwigdurende erfpacht tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) aan onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. De canon kan bij vooruitbetaling eeuwigdurend worden voldaan tegen betaling van een afkoopsom. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden.... :	Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemming..... :	252 koopwoningen met verhuurverplichting, totaal groot 15.962 m² gbo, 5.043 m² bvo commerciële ruimte, 220 m² bvo bergingen, 865 m² bvo maatschappelijke ruimte, 880 m² fietsparkeergarage t.b.v. commerciële ruimte, 742 m² bvo gemeenschappelijke fietsenberging bij woongebouw voor 454 fietsparkeerplekken en 114 ondergrondse autoparkeerplaatsen, zie bijzondere bestemming 2 voor concrete uitwerking
Canon..... : €	5.1,2,b
Canonpercentage..... :	5.1,2,b
Erfpachtgrondwaarde.... : €	5.1,2,b (exclusief BTW)
Geplande ingangsdatum :	1 februari 2020

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen en als u voldoet aan alle voorwaarden, zal ik de appartementsrechten A1 t/m A427 aan u in eeuwigdurende erfpacht uitgeven. Deze aanbieding vloeit voort uit de hierboven genoemde optieovereenkomst. De bepalingen uit deze optieovereenkomst die in deze fase van het proces nog gelden, worden genoemd onder het kopje 'Project afspraken'.

Deze totale erfpachtgrondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten. De erfpachter kan de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). Hierbij moet het gestelde in onderhavige aanbieding onder het kopje "financiële gegevens" onder A, B (Betalingswijze bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is) , C (Betalingswijze bestemmingen waar-

voor afkoop niet verplicht is) en D (Betalingen erfpacht) in acht genomen worden. De betalingsverplichting die uit de door de erfpachter te maken keuze voortvloeit, is af te leiden uit het financieel overzicht (bijlage 4).

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsingsstructuur overeengekomen:

A-1	A-4	A-9 t/m A-86	36 MGZ VS koopwoningen* (> 40 m² gbo middensegment)
			18 MGZ VS koopwoningen* (> 80 m² gbo middensegment)
			24 MGZ VS koopwoningen* (vrije sector)
		A-87 t/m A-101	15 Bergingen t.b.v. mgz huurwoningen
	A-5	A-305 t/m A-308	4 Commerciële ruimten (in de plint)
A-2	A-6	A-131 t/m A-304	116 MGZ VS koopwoningen* (> 40 m² gbo middensegment)
			28 MGZ VS koopwoningen* (> 80 m² gbo middensegment)
			30 MGZ VS koopwoningen* (vrije sector)
		A-102 t/m A-130	29 Bergingen t.b.v. mgz huurwoningen
	A-7	A-309 t/m A-311	3 Commerciële ruimten (in de plint)
	A-8	A-312 t/m A-313	2 Sociaal maatschappelijke ruimten
A-3		A-314 t/m A-427	114 Parkeerplaatsen (2-laags verdiept)

*onder de koopwoningen wordt verstaan: koopwoningen met verhuurverplichting (middensegment huurwoningen minimaal 40 m² gbo en middensegment huurwoningen minimaal 80 m² gbo voor 27 jaar, vrije sector huurwoningen voor 17 jaar).

Ik verzoek u, 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 het terrein waarop de appartementsrechten betrekking hebben, alsmede een complexnummer (zie ook onder Uitgiftetekening in de slotbepalingen). U dient hier in uw planning rekening mee te houden. Zie voor informatie de website van het Kadaster (www.kadaster.nl) of raadpleeg uw notaris. U vraagt zelf aan de notaris of deze op basis van de overeengekomen splitsingsstructuur de conceptakte van splitsing in appartementsrechten met bijbehorende tekening en reglement opmaakt. In dit project is bepaald en uitgewerkt in bijzondere bepaling 6, dat de erfpachter dient te gedogen dat de gemeente op het dak van de parkeergarage een openbaar gebied aanlegt en onderhoudt. Met nadruk zij erop gewezen dat dit openbaar gebied, zoals aangeduid op de uitgiftetekening met "onbebouwd" bij de gemeente Amsterdam blijft. Dit houdt in dat dit openbaar gebied niet in de splitsing dient te worden betrokken. Er is sprake van een ondersplitsing voor wat betreft de parkeergarage en er zijn meerdere appar-

tementsrechten waarop een erfpachtrecht wordt gevestigd (het dak van de parkeergarage is hierbij gemeenschappelijk). Uitgaande van de splitsingsstructuur en de uitwerking daarvan in het huishoudelijk reglement zal de gemeente primair de VvE aanspreken.

In de splitsingsakte moet de notaris ook de volgende onderdelen opnemen; deze zijn uitgewerkt onder bijzondere bepaling 1 A t/m H.

A. Vastlegging feitelijke milieu-hygiënische staat terrein (ondergrond appartementencomplex).

   Conform artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 dient aan de erfpachtakte(n) een bodemonderzoek te worden gehecht, waarin de milieu-hygiënische bodemgesteldheid van het perceel wordt vastgelegd. Omdat dit bodemonderzoek betrekking heeft op het in de splitsing in appartementsrechten te betrekken terrein (en daarmee op de gemeenschap in de splitsing en alle appartementsrechten) moet dit bodemonderzoek in de splitsingsakte worden vermeld en daaraan gehecht. Daardoor geldt het bodemonderzoek voor alle erfpachtrechten en is het niet nodig dat tevens aan alle erfpachtakten te hechten. De redactie van de bijzondere erfpachtvoorwaarden (bepaling 1. Onder A) is hierop aangepast.

B. Afhankelijk van de situatie in-/aanvullen :

1. Als op de ondergrond (gemeenschap) lasten, rechten of verplichtingen moeten rusten, die op alle appartementsrechten betrekking hebben en daartoe in de splitsingsakte worden vermeld. Dit geldt bijvoorbeeld bij al gevestigde of voorafgaand aan de splitsing op de ondergrond te vestigen:
   ① opstalrechten,
   ② erfdienstbaarheden (denk daarbij ook aan overbouwingen)
   en/of
   ③ kwalitatieve verplichtingen.
2. Als in de splitsingsakte andere dan de onder 1 bedoelde lasten, rechten of verplichtingen ten laste of ten gunste van de gemeenschap moeten worden vastgelegd zoals:
   ① op de ondergrond rustende, met kettingbeding verzekerde bedingen of
   ② gedoogrechten/-plichten uit andere aangrenzende erfpachtrechten of
   ③ gedoogrechten/-plichten uit aangrenzende gemeentelijke percelen ten behoeve van voorzieningen als trekstangen, ankerstoelen en dergelijke ten behoeve van damwanden, beschoeiingen of walmuren.
3. De gerechtigdheid 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 waarvoor de gemeente een omgevingsvergunning heeft afgegeven. Deze overbouwingen betreffen kleine overbouwingen zoals dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, Franse balkons en dergelijke. Deze overbouwingen moeten in de splitsingsakte en tekeningen worden vastgelegd.
   De bevoegdheid tot overbouwing van het aan de perceel grenzende openbaar areaal met grotere overbouwingen vallen niet onder deze regeling. Als dergelijke overbouwingen binnen de stedenbouwkundige kaders (kavelregels) zijn toegestaan, moet in de splitsingsakte een aanvullende regeling worden opgenomen. Uitgangspunt daarbij is in geval van:
   een vrij uitkragende overbouwing **zonder steunpunten** in het openbaar areaal: de vestiging ten behoeve van het appartementencomplex van een erfdienstbaarheid van overbouwing ter plaatse als op tekening aangegeven (horizontaal) en in de erfdienstbaarheid te omschrijven (verticaal);

een overbouwing **met steunpunten** in het openbaar areaal: de toevoeging van het te overbouwen terrein aan de ondergrond van het appartementencomplex met aanvullende in de splitsingsakte op te nemen voorwaarden ten aanzien van de bestemming tot openbaarheid en het openbaar gebruik van het te overbouwen terrein.

4. Voor ruimten die zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik voor woningen of de commerciële ruimten (zoals collectieve fietsenstalling, de te realiseren inpandige expeditieruimte) worden geen appartementsrechten gevormd. In de splitsing worden deze ruimten onderdeel van de gemeenschap en regelt de betreffende Vereniging van Eigenaars het gebruik. Voor de woningen in het appartementencomplex wordt een gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw gerealiseerd, groot 742 m^2 bvo, met een capaciteit van 454 fietsparkeerplekken. Ten aanzien van het privaatrechtelijke gebruik en het beheer van deze (woning verbonden) fietsparkeerplekken, die per woning zullen worden toegewezen, geldt dat in de splitsingsakte/huishoudelijk reglement een regeling is opgenomen conform het bepaalde in de bouwbrief (bijlage 9).Daarnaast bevindt zich in het appartementencomplex een fietsenberging ten behoeve van de commerciële functies, groot 880 m^2 bvo. Ten aanzien van het privaatrechtelijk gebruik en beheer van deze (niet-woning verbonden) fietsparkeerplekken, geldt dat in de splitsingsakte/huishoudelijk reglement is bepaald dat deze strekken ten behoeve van de commerciële functies.
5. De voorrangsregeling over de vervreemding van de erfpachtrechten die een parkeerplaats omvatten hoeft niet te worden opgenomen in de splitsingsakte, omdat er geen parkeernorm van toepassing is.

Vorming erfpachtrechten

Ten aanzien van de verdeling van de te realiseren bestemmingen over de erfpachtrechten geldt als uitgangspunt conform het gemeentelijk beleid dat meer huurwoningen in één erfpachtrecht zullen worden uitgegeven. Het is niet mogelijk om per huurwoning één erfpachtrecht te vestigen.
Er worden 114 autoparkeerplaatsen gerealiseerd. Volgens de nota parkeernormen auto betreft het hier een A-locatie. Dat houdt in dat er hier geen minimum parkeernorm geldt voor de woningen Dit is de reden dat er geen voorkeursvolgorde met betrekking tot het aanbieden van de parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen toegepast wordt bij de samenstelling van de erfpachtrechten.
Ten aanzien van de 44 appartementsrechten bergingen geldt dat deze niet afzonderlijk verhuurd of vervreemd mogen worden. De appartementsrechten zijn tezamen in 1 erfpachtrecht opgenomen. Zowel gedurende de periode dat de woningen verplicht verhuurd worden als de periode daarna, geldt dat iedere woning in het appartementencomplex ofwel de beschikking heeft over een aantal fietsparkeerplekken (conform de regeling in de bouwbrief (bijlage 9)), ofwel de beschikking heeft over een berging als toebehoren bij de woning. Gedurende de periode dat de woningen verplicht verhuurd worden, zal een berging aan een woning zijn gekoppeld.
Na ommekomst van de termijn zoals bepaald in de bijzondere bepalingen 2d en 2e zal erfpachter bij voorgenomen vervreemding van de woning, een verzoek bij de gemeente indienen om een erfpachtrecht te vormen. Een erfpachtrecht zal bestaan uit een appartementsrecht woning (met indexnummer), dat hetzij gekoppeld is aan een appartementsrecht berging (met indexnummer), hetzij niet gekoppeld is aan een appartementsrecht berging (met indexnummer) maar wel de beschikking heeft over een aantal fietsparkeerplekken conform de hiervoor genoemde regeling in de bouwbrief. Dit dient erfpachter aannemelijk te maken in het verzoek.

ERFPACHTVOORWAARDEN

Algemene Bepalingen

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit nummer 187/664 van 22 juni 2016 (hierna te noemen: Algemene Bepalingen 2016) met inachtneming van het op diezelfde datum vastgestelde Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016.

De Algemene Bepalingen 2016 en het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2016 en overige informatie downloaden via onze website: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/.

Op grond van de Algemene Bepalingen 2016 geeft de gemeente het perceel in eeuwigdurende erfpacht uit tegen een canon. Deze canon geldt voor de eeuwigdurende looptijd van een erfpachtrecht behoudens ① een jaarlijkse aanpassing aan de inflatie en ② eventuele herzieningen bij op uw verzoek doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen zoals bestemmingswijzigingen. De erfpachter kan de canon voor de eeuwigdurende looptijd van het recht bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). Voor zover sprake is van andere bestemmingen dan een woonbestemming en /of sociaal-maatschappelijke bestemming kan afkoop verplicht zijn. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

Bijzondere Bepalingen

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2016, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. deze zaak 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; ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieu hygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;
   B. deze zaak belast is met een opstalrecht ten behoeve van een WKO installatie en twee bronnen.
      in dit kader:
      1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en
      2° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met de samenhang tussen dit opstalrecht, het hierna in deze bijzondere bepaling onder sub C. genoemde opstalrecht en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten bebouwing;
   C. deze zaak belast is met een opstalrecht ten behoeve van een Algemeen Voedingspunt ten behoeve van Liander;
      in dit kader:
      1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en
      2° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met de samenhang tussen dit opstalrecht, het hiervoor in deze bijzondere bepaling onder sub B. genoemde opstalrecht en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten bebouwing;

D. voor de woningen in het appartementencomplex is een gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw gerealiseerd, groot 742 m² bvo, met een capaciteit van 454 fietsparkeerplekken. Ten aanzien van het privaatrechtelijke gebruik en het beheer van deze (woning verbonden) fietsparkeerplekken, die per woning zullen worden toegewezen, geldt dat in de splitsingsakte/huishoudelijk reglement een regeling is opgenomen conform het bepaalde in de bouwbrief (bijlage 9). Daarnaast bevindt zich in het appartementencomplex een fietsenberging ten behoeve van de commerciële functies, groot 880 m2 bvo. Ten aanzien van het privaatrechtelijk gebruik en beheer van deze (niet-woning verbonden) fietsparkeerplekken, geldt dat in de splitsingsakte/huishoudelijk reglement is bepaald dat deze strekken ten behoeve van de commerciële functies;
E. in het appartementencomplex bevindt zich een expeditieruimte ten behoeve van de commerciële ruimten, groot 462 m² bvo;
F. 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;
G. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
H. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft.

2a. De volgende bestemmingen worden uitgegeven in erfpacht:

*huurwoningen: (= koopwoningen met verhuurverplichting)
één erfpachtrecht omvat 54 appartementsrechten (A63 t/m A86 in blok B en A274 t/m A279 en A281 t/m A304 in blok C) en is onverminderd het in de leden d. en e. gestelde bestemd tot 54 meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector van in totaal 3.243 m² gbo;;

*Middeldure huurwoningen (> 40 m² gbo): (= koopwoningen met verhuurverplichting)
één erfpachtrecht omvat 152 appartementsrechten in blok B: A19 t/m A21, A23 t/m A26, A28 t/mA32, A34 t/m A36, A38 t/m A41,A43 t/m A47, A49 t/m A54, A56 t/m A61 en in blok C: A141 t/m A152, A154 t/m A167, A169 t/m A174, A176 t/m A182, A184 t/m A189, A191 t/m A197, A199 t/m A204, A206 t/m A212, A214 t/m A219, A221 t/m A227, A229 t/m A234, A236 t/m A242, A244 t/m A249, A251 t/m A257, A259 t/m A264, A266 t/m A271) en is onverminderd het in de leden d. en e. gestelde bestemd tot 152 meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector van in totaal 6.299 m² gbo;

*Middeldure huurwoningen (> 80 m² gbo) (= koopwoningen met verhuurverplichting)
één erfpachtrecht omvat 46 appartementsrechten (in blok B: A9 t/m A18, A22, A27, A33, A37, A42, A48, A55, A62 en in blok C A131 t/m A140, A153, A168, A175, A183, A190, A198, A205, A213, A220, A228, A235, A243, A250, A258, A265, A272, A273, A280) en is onverminderd het in de leden d. en e. gestelde bestemd tot 46 meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector van in totaal 6.420 m² gbo;
één erfpachtrecht omvattende 44 appartementsrechten bestemd tot berging (A87 t/m A101 in blok B en A102 t/m A130 in blok C) totaal groot 220 m² bvo;

Overige bestemmingen (detailhandel, horeca in de plint, sociaal-maatschappelijke bestemmingen, broedplaats) 1 erfpachtrecht omvattende 1 appartementsrecht (A305) bestemd tot detailhandel, totaal groot maximaal 2.184 m² bvo; 1 erfpachtrecht omvattende 1 appartementsrecht (A306) bestemd tot detailhandel met ondergeschikte horeca, totaal groot maximaal 1.490 m² bvo; 1 erfpachtrecht omvattende 1 appartementsrecht (A307) bestemd tot horeca, totaal groot maximaal 502 m² bvo; 1 erfpachtrecht omvattende 1 appartementsrecht (A308) bestemd tot commerciële voorziening totaal groot maximaal 233 m² bvo; 1 erfpachtrecht omvattende 1 appartementsrecht (A309) bestemd tot horeca, totaal groot maximaal 187 m² bvo; 1 erfpachtrecht omvattende 2 appartementsrechten (A310 en A311) bestemd tot horeca, totaal groot 447 m² bvo; 1 erfpachtrecht omvattende 1 appartementsrecht (A312) bestemd tot sociaal-maatschappelijke ruimte, totaal groot maximaal 342 m² bvo; 1 erfpachtrecht omvattende 1 appartementsrecht (A313) bestemd tot sociaal-maatschappelijke ruimte (broedplaats), totaal groot maximaal 523 m² bvo; 114 erfpachtrechten, omvattende 114 appartementsrechten (A314 t/m A427) elk bestemd tot parkeerplaats voor een auto.

2b. Ten aanzien van de bestemming broedplaats gelden de volgende bepalingen:

a. De broedplaats heeft een minimale oppervlakte van 500 m² bvo; ten tijde van uitgifte is de broedplaats 523 m² bvo;

b. Gedurende de eerste 20 jaar vanaf ingangsdatum erfpachtrecht verleent de gemeente geen toestemming tot wijziging van de bestemming van het erfpachtrecht als bedoeld in artikel 20 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016;

c. Erfpachter is verplicht het erfpachtrecht overeenkomstig de bestemming broedplaats voor 80% te gebruiken als atelierruimte ten behoeve van de door de Commissie Ateliers en (Woon) Werkpanden Amsterdam (hierna te noemen "CAWA")-getoetste kunstenaars; de overige 20% kan gebruikt worden voor overige bestemmingen, zoals ondersteunende ambachtelijke bedrijfsruimte, ondersteunende horeca; met dien verstande dat de erfpachter verklaart:

   i. bekend te zijn met de doelstellingen en richtlijnen van het Herzien Amsterdams Atelier- en Broedplaatsenbeleid 2015 – 2018, dat op 10 februari 2016 unaniem is vastgesteld door de Amsterdamse gemeenteraad en het CAWA reglement vastgesteld door het college van B & W op 30 augustus 2016; en

   ii. zich tegen die achtergrond jegens de gemeente te verplichten:

- de doelstellingen en richtlijnen van het vigerend Atelier – en Broedplaatsenbeleid in haar exploitatie van het erfpachtrecht na te leven, conform het nog door erfpachter en broedplaatsbeheerder op te stellen visiedocument en het nog uit te brengen CAWA advies;
- de verhuur van atelierruimten te organiseren op een door de gemeente geaccordeerde wijze, namelijk:

1. dat de gehele ruimte door de erfpachter te huur aangeboden wordt aan een door de erfpachter te zoeken broedplaatsbeheerder;
2. dat de broedplaatsbeheerder maximaal € 60 per m² vvo per jaar betaalt (prijspeil 1 januari 2017). Deze huur is inclusief de servicekosten, en mag vanaf datum eerste verhuring op basis van prijspeil 1 januari 2017 met een jaarlijkse indexering met het consumenten prijsindexcijfer (alle huishoudens, 2017 = 100) worden verhoogd. Deze huurprijs is exclusief water, elektra, verwarming en internet (WEVI) en eventueel te betalen BTW over de huur;

2c. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken;

2d. Met betrekking tot:
de 54 huurwoningen die bestemd zullen worden als meergezinskoopwoning in de vrije sector c.a (koopwoningen met verhuurverplichting A63 t/m A86 in blok B en A274 t/m A279 en A281 t/m A304 in blok C), is de erfpachter in afwijking van het onder 2a. bepaalde verplicht de koopwoningen gedurende tenminste 17 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht als huurwoning te gebruiken; de gemeente verleent vrijstelling voor dit afwijkende gebruik zoals bedoeld in artikel 9 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2016;

2e. Met betrekking tot:
de 152 middeldure huurwoningen van tenminste 40 m² gbo (koopwoningen met verhuurverplichting in blok B: A19 t/m A21, A23 t/m A26, A28 t/mA32, A34 t/m A36, A38 t/m A41,A43 t/m A47, A49 t/m A54, A56 t/m A61 en in blok C: A141 t/m A152, A154 t/m A167, A169 t/m A174, A176 t/m A182, A184 t/m A189, A191 t/m A197, A199 t/m A204, A206 t/m A212, A214 t/m A219, A221 t/m A227, A229 t/m A234, A236 t/m A242, A244 t/m A249, A251 t/m A257, A259 t/m A264, A266 t/m A271) die bestemd worden als meergezinskoopwoning in de vrije sector c.a. en met betrekking tot:
de 46 middeldure huurwoningen van gemiddeld tenminste 80 m2 gbo en een minimale grootte van 70 m2 gbo per huurwoning, die blijkens het goedgekeurde DO een gemiddelde woninggrootte 140 m² gbo hebben: zijn de koopwoningen met verhuurverplichting in blok B: A9 t/m A18, A22, A27, A33, A37, A42, A48, A55, A62 en in blok C A131 t/m A140, A153, A168, A175, A183, A190, A198, A205, A213, A220, A228, A235, A243, A250, A258, A265, A272, A273, A280. Deze worden bestemd als meergezinskoopwoning in de vrije sector c.a. is de erfpachter in afwijking van het onder 2a. bepaalde verplicht de koopwoningen gedurende tenminste 27 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht als middeldure huurwoning te gebruiken; de gemeente verleent vrijstelling voor dit afwijkende gebruik zoals bedoeld in artikel 9 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2016;

2f. onder middeldure huurwoning wordt ten deze verstaan:

- Woningen met een woninggrootte van tenminste 40 m² gbo met een kale aanvangsmaandhuur van € 710,68 (danwel de ten tijde van verhuring geldende liberalisatiegrens) tot € 971,00 (prijspeil januari 2017, eerste indexering van gemiddelde en maximale aanvangshuurprijs van de eerste verhuring vindt plaats op 1 januari 2018 op basis van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens);
    - Woningen met een woninggrootte van gemiddeld tenminste 80 m² gbo en een minimale grootte van 70 m² gbo per huurwoning, met een kale aanvangsmaandhuur van € 710,68 (danwel de ten tijde van verhuring geldende liberalisatiegrens) tot € 971,00 (prijspeil januari 2017, eerste indexering van gemiddelde en maximale aanvangshuurprijs van de eerste verhuring vindt plaats op 1 januari 2018 op basis van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens);

2g. Alle middeldure huurwoningen hebben gemiddeld tezamen een kale aanvangsmaandhuurprijs van € 850,00 (prijspeil januari 2017, eerste indexering van gemiddelde en maximale aanvangshuurprijs van de eerste verhuring vindt plaats op 1 januari 2018 op basis van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens);

2h. Ten aanzien van de in 2e. bedoelde woningen is de erfpachter gerechtigd na afloop van het eerste jaar van de eerste verhuring de in die leden aangegeven aanvangshuren jaarlijks te indexeren op basis van:

$$\text{Huur}_{\text{na verhoging}} = \text{huur}_{\text{voor verhoging}} \times \frac{\text{CPI}_{\text{1 jaar vóór huurverhoging}}}{\text{CPI}_{\text{2 jaar vóór huurverhoging}}}$$

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 consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van 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 voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft;

2i. met betrekking tot de middeldure huurwoningen geldt dat de erfpachter verplicht is gedurende de onder 2e. genoemde periode van 27 jaar op ieder schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen waaruit blijkt tegen welke netto huurprijzen (bedrag exclusief servicekosten) alle onder 2e. bedoelde woningen 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 ingebruikname;

2j. na afloop van de onder 2d. en 2e. bedoelde termijn leidt beëindiging van het verplichte gebruik als huurwoning niet tot herziening van de canon als bedoeld in artikel 20 van de Algemene Bepalingen 2016;

2h. Ten aanzien van de 44 appartementsrechten bergingen geldt dat deze niet afzonderlijk verhuurd of vervreemd mogen worden. De appartementsrechten zijn tezamen in 1 erfpachtrecht opgenomen. Zowel gedurende de periode dat de woningen verplicht verhuurd worden als de periode daarna, geldt dat iedere woning in het appartementencomplex ofwel de beschikking heeft over een aantal fietsparkeerplekken (conform de regeling in de bouwbrief (bijlage 9), ofwel de beschikking heeft over een berging als toebehoren bij de woning. Gedurende de periode dat de woningen verplicht verhuurd worden, zal een berging aan een woning zijn gekoppeld.
Na ommekomst van de termijn zoals bepaald in de bijzondere bepalingen 2d en 2e zal erfpachter bij voorgenomen vervreemding van de woning, een verzoek bij de gemeente indienen om een erfpachtrecht te vormen. Een erfpachtrecht zal bestaan uit een appartementsrecht woning (met indexnummer), dat hetzij gekoppeld is aan een appartementsrecht berging (met indexnummer), hetzij niet gekoppeld is aan een appartementsrecht berging (met indexnummer) maar wel de beschikking heeft over een aantal fietsparkeerplekken conform de hiervoor genoemde regeling in de bouwbrief. Dit dient erfpachter aannemelijk te maken in het verzoek;

3. de onbebouwde terreingedeelten (daktuinen/dakterrassen, binnentuin(en)), behorende tot (een privé dan wel gemeenschappelijk gedeelte bij) een appartementsrecht zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;

4. De erfpachter is verplicht om in het gebouw een inpandige fietsenstalling te realiseren, te houden en als zodanig te gebruiken; het gebruik en beheer van de fietsenstalling ten behoeve van de commerciële functies, groot totaal 880 m^2 bvo, is in de betreffende splitsingsakte nader geregeld. De gemeenschappelijke fietsenberging ten behoeve van de woningen is groot 742 m^2 bvo en heeft een capaciteit van 454 fietsparkeerplekken. Met betrekking tot gebruik en beheer van deze 454 fietsparkeerplekken die per woning worden toegewezen, is in de splitsingsakte een regeling opgenomen;

5. De erfpachter is verplicht om een inpandige expeditie ruimte ten behoeve van de bevoorrading van de commerciële ruimte te realiseren, te houden en als zodanig te gebruiken; deze expeditie ruimte behoort tot de gemeenschappelijke delen ten behoeve van de commerciële ruimte (aan wie de ruimte ten dienste staat) van het appartementencomplex en is groot 462 m^2 bvo;

6a. De op tekening 2017-340 d.d. 14 november 2017 met stippelarcering aangegeven delen zijn bestemd als margestrook; deze margestrook maakt deel uit van de erfpacht en dient openbaar toegankelijk te zijn;

6b. de erfpachter vrijwaart de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, die derden, gebruikers van de margestrook, jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van de margestrook waaronder begrepen het dak van de onderliggende bouwdelen, de waterdichte afdekking daarvan meegerekend;

6c. Conform de uitgiftetekening 2017-340 d.d. 14 november 2017 zal het gebied aangeduid als "onbebouwd" op het dak van de parkeergarage behoren tot het openbaar gebied. Hiertoe wordt de margestrook echter niet gerekend;

6d. de erfpachter is verplicht te gedogen dat de gemeente geheel voor eigen rekening en risico op het dak van de parkeergarage een openbaar gebied (waartoe niet wordt gerekend de margestrook) aanlegt, en, na oplevering van het appartementencomplex, houdt en onderhoudt. Eén en ander zoals op tekening 2017-340 d.d. 14 november 2017 in de legenda aangegeven. Dit openbaar gebied omvat tevens de trappen en een hellingbaan. Dit openbaar gebied zoals aangeduid op de tekening blijft bij de gemeente Amsterdam;

6e. de erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven de opstal omvattende de parkeergarage de realisatie en aanwezigheid van door of vanwege de gemeente respectievelijk aan te brengen en aangebrachte palen, verankeringen, inbalkingen, rioleringen, drainagebuizen en alle andere naar het oordeel van de gemeente noodzakelijke voorzieningen ten behoeve van de inrichting en gebruik als openbaar gebied te gedogen en toe te laten , één en ander onverminderd het bepaalde in artikel 13 van de toepasselijke Algemene Bepalingen;

6f. In verband met het gestelde in 6c t/m 6d. is de erfpachter verplicht het dak van de parkeergarage in verband met de genoemde openbare functie voldoende zwaar te construeren conform de Eurocode inclusief Nationale bijlagen. Qua belastingen gaat het om NEN-EN 1990 bijlage A2 en NEN-EN 1991-2. Het dek moet zo berekend worden alsof het een vrij indeelbare brug is, met correctiefactoren op BM1 voor (Nobs) 2000 voertuigen per rijstrook. In de vermoeiingsberekening moet rekening gehouden worden met verkeerscategorie 3. Naast de verkeersbelastingen moet er rekening worden gehouden met (minimaal) 0,5 meter verharding/grond (10

kN/m2, exclusief afschot) door erfpachter aan te brengen en te houden. Tevens moet de door erfpachter aan te brengen waterdichte afdekking van het dak eveneens deze belastingen kunnen weerstaan; uitgaande van de uitwerking in de splitsingsstructuur en de uitwerking daarvan in het huishoudelijk reglement zal de gemeente primair de VvE aanspreken;

6g. de onder 6e. genoemde verplichting geldt tevens voor de door erfpachter aangebrachte ventilatieroosters; de bovenkant van de waterkerende laag is de demarcatie tussen het erfpachtrecht en het openbaar gebied (waartoe niet wordt gerekend de margestrook) van de gemeente;

6h. de erfpachter vrijwaart de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, die derden, gebruikers van het openbaar gebied (waartoe niet wordt gerekend de margestrook) /de openbare weg, jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de onderliggende bouwdelen, de waterdichte afdekking daarvan meegerekend;

6i. de gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld/het openbaar gebied ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de onderliggende bouwdelen medewerking te verlenen; de erfpachter is alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor zijn rekening te herstellen of aan de gemeente te vergoeden;

6j. bij de hellingbaan met trappen langs de Julianalaan moet minimaal rekening gehouden worden met een verkeersbelasting 1. op de hellingbaan van een Branpolance (volgens de CVC H13) (laststelsel voormalige verkeersklasse 30(0)) en 2. op de aangrenzende trappen van 10 kN/m2;

7a. de erfpachter is verplicht om met de realisering van het appartementencomplex op basis van het op 31 oktober 2019 door de gemeente goedgekeurde DO aan te vangen binnen acht maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

7b. tenminste 13 weken voordat het appartementencomplex gereed zal zijn, dient de erfpachter er gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten 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;

7c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 36 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht;

7d. de erfpachter mag van het gestelde onder de leden a, b en c slechts afwijken na voorafgaande schriftelijke vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, die is bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2016;

8. 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;

U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2016 en de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

Aanvaarden Ondergrond Appartementencomplex

U dient het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt zal zijn voor de in het appartementencomplex te realiseren bestemming(en).

Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een functioneel bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op de peilmaat voor het terrein, die aansluit op de programmatische en stedenbouwkundige kaders van het door u te ontwikkelen bouwplan. De peilmaat is -4,5 meter N.A.P. Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het terrein verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

De gemeente zal voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht een bodemonderzoek (de nulmeting bodem, bijlage 2) uitvoeren. Tevens zal de gemeente een PFAS-onderzoek uit laten voeren, waarvan de resultaten voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht met erfpachter worden gedeeld. Indien de aanwezigheid van PFAS de hergebruiksnorm overschrijdt, dan zullen partijen in overleg treden. Daarbij is conform de terreinspecificatie (bijlage 1) het uitgangspunt dat de meerkosten die het gevolg zijn van bodemverontreiniging (inclusief het met PFAS verontreinigde deel) boven de peilmaat voor rekening van de gemeente zijn, mits de kosten vooraf beoordeeld en goedgekeurd zijn door de gemeente. Ook is daarbij conform de terreinspecificatie het uitgangspunt dat voor zover de grond vrijkomt binnen de contour van de vastgelegde ontgravingsmaatdiepte de gemeente een locatie zal aanwijzen waar de grond kan worden afgeleverd. Als de aangewezen locatie hemelsbreed buiten een straal van 25 km van het bouwterrein is gelegen, zal de gemeente u de meerkosten van het transport buiten de straal van 25 km vergoeden. Indien de aanwezigheid van PFAS een directe relatie heeft met vertraging van de bouw van de blokken B & C, dan zal de gemeente hiermee rekening houden bij de handhaving van de planningsmijlpaal "uiterlijke termijn start bouw" zoals bedoeld in de bijzondere bepaling 7a en "uiterste realisatiemoment blokken B & C" zoals bedoeld in bijzondere bepaling 7c.

Geluidsarm- trillingsvrij werken

Bij het aanbrengen (en eventueel verwijderen) van funderingsconstructies en damwanden wordt gebruik gemaakt van geluids- en trillingsarme technieken. Dat betekent dat traditioneel heien en/of trillen van damwanden en palen (heipalen en/of vibropalen) niet toelaatbaar is. Hiervoor bestaan goede alternatieve systemen zoals gedrukte, geschroefde en/of geboorde systemen. Zie onder het kopje "projectafspraken" voor een aanvulling op deze tekst.

Vaststelling Ingangsdatum Erfpacht

De ingangsdatum van alle te vestigen erfpachtrechten wordt bepaald op de 1^{e} of 16^{e} van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten. Afwijking van deze regel is mogelijk als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding geven.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uiterste datum voor de ingangsdatum erfpacht zal gelden 29 januari 2020, administratief per 1 februari 2020.

Het te bebouwen terrein zal u op of omstreeks deze datum bouwrijp worden geleverd. De gemeente zal het bouwterrein op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

Economische Verkrijging Voor De Overdrachtsbelasting / Samenloopvrijstelling / Facturering BTW

Als een erfpachtrecht niet gevestigd wordt direct nadat de gemeente het te bebouwen terrein, bouwrijp aan u heeft geleverd, is sprake van een economische verkrijging voor de 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 de uit te geven onroerende zaak de status van bouwterrein;
b. de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een akte van vestiging;
   van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
c. over het aangiftetijdvak waarin de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak 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 (WBR) van de uit te geven onroerende zaak en
f. Partijen handelen voor de btw-heffing ook verder alsof bij de feitelijke terbeschikkingstelling sprake was van een btw-levering.

De feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd zal worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering.

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

Financiële Gegevens

A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

De totale erfpachtgrondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten bedraagt € 5.1,2,b (excl. BTW). Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

De totale erfpachtgrondwaarde van de blokken B & C is verminderd met excessieve stichtingskosten voor het treffen van maatregelen ten aanzien van grondwaterneutraal bouwen. Het bedrag van deze excessieve stichtingskosten voor uitsluitend de blokken B & C Amstelstation e.o. is vastgesteld op € 5.1,2,b ,- exclusief BTW, prijspeil 2017. Dit bedrag wordt per 1 januari 2018 geïndexeerd met CPI alle huishoudens 2017=100 en is in mindering gebracht op de erfpachtgrondwaarde.

De canon bedraagt € 5.1,2,b en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 5.1,2,b De gemeente past de canon jaarlijks op 1 januari aan de inflatie aan. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan. De jaarlijkse aanpassing aan de inflatie is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016.

De erfpachter kan de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). Hierbij moet het gestelde onder B (Betalingswijze bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is)) , C (Betalingswijze bestemmingen waarvoor afkoop niet verplicht is) en D (Betalingen erfpacht) in acht genomen worden.

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

B. Betalingswijze bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is

Voor de appartementsrechten A305 t/m A308 en A309 t/m A311 (horeca, detailhandel en overige commerciële ruimte) van in totaal 5.043 m² bvo, de 114 appartementsrechten autoparkeerplaatsen (A314 t/m A427) in de ondergrondse parkeergarage en de fietsenstalling ten behoeve van de commerciële ruimten is op grond van het grondprijsbeleid vooruitbetaling van de canon verplicht.

De betalingsverplichting die uit de door de erfpachter te maken keuze voortvloeit, is af te leiden uit het financieel overzicht (bijlage 4).

C. Betalingswijze bestemmingen waarvoor afkoop niet verplicht is

Voor de overige onder deze erfpachtvoorwaarden uit te geven bestemmingen, te weten de woningen c.a. (A9 t/m A86 en A131 t/m A304), de appartementsrechten bergingen (A87 t/m A101 en A102 t/m A130) en de sociaal-maatschappelijke bestemmingen (A312 en A313), kunt u uw keuze voor canonbetaling of afkoop van de canons in het bericht van acceptatie aangeven.

De betalingsverplichting die uit de door de erfpachter te maken keuze voortvloeit, is af te leiden uit het financieel overzicht (bijlage 4).

D. Betalingen erfpacht

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

1. Canon/Afkoopsom

De canon (waarvoor u kunt kiezen met betrekking tot de onder kopje "C" genoemde bestemmingen) of de afkoopsom (die geldt voor de onder kopje "B" genoemde bestemmingen)is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht.

2. BTW

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

3. Verrekening te restitueren deel reserveringsvergoeding

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

   Het saldo van 1. afkoopsom, 2. de BTW, en 3. het te restitueren deel van de reserveringsvergoeding is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht(en). U dient dit saldo uiterlijk bij passering van de akte van vestiging te voldoen, doch niet later dan één jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht als passering van de akte van vestiging dan nog niet heeft plaatsgevonden.

4. Onroerend Zaak belasting (OZB)

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

5. Rente

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

E. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon En Afkoopsom

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.

F. Gestanddoening Financiële Voorwaarden

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

Als op die datum het/de erfpachtrecht(en) nog niet is/zijn gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht word(t)(en) te zijn ingegaan (economische verkrijging), dan kan de gemeente de bedragen aan het dan geldende grondprijspeil aanpassen. De gemeente zal de financiële voorwaarden niet aanpassen als aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is, dat

het/de erfpachtrecht(en) niet is/zijn gevestigd of niet tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingegaan.

RESERVERINGSVERGOEDING

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

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

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

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

Hierin is:

Restitutie : Het door verrekening te restitueren bedrag
Res.V. ..... : De voor een jaar betaalde reserveringsvergoeding (excl. BTW)
Restant... : Het aantal nog resterende kalenderdagen van het jaar waarover de betaalde reserveringsvergoeding strekt
BTW ..... : Het BTW-percentage dat geldt ten tijde van de restitutie.

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

START BOUW

Ik verzoek u uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden de dan bekende exacte datum door te geven.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

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

PROJECT AFSPRAKEN

De erfpachter heeft zich met de inschrijving verplicht tot het voldoen aan de eis dat het dakoppervlak van de blokken B & C toegepast wordt voor waterberging en energieneutraal bouwen; dit laatste conform de neergelegde EPC waarde van 0,15. Controle van de overeengekomen energieprestatie vindt bij oplevering plaats.

Op 31 oktober 2019 is het DO door de gemeente goedgekeurd. Een aantal punten uit het DO heeft betrekking op het TO (Technisch Ontwerp) van het openbare maaiveld, te weten de opmerkingen 27, 37, 38, 39, 42, 45, 46, 70, 71, 76, 77, 93, 94, 95, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 115, 116, 117, 118 en 119 uit de DO-toetstabel d.d. 31 oktober 2019. Deze onderdelen van het openbare maaiveld/openbaar gebied worden – zoals te doen gebruikelijk - nader uitgewerkt in de TO-fase. Gemeente en MRPD zullen, vanwege hun gezamenlijke belang hierbij, in goed overleg nadere afstemming hebben over de uitwerking van genoemde punten in de TO-fase.

Voor wat betreft de broedplaats geldt dat de doelstellingen en richtlijnen van het vigerend Atelier – en Broedplaatsenbeleid door erfpachter in haar exploitatie van het erfpachtrecht nageleefd dienen te worden. Eén en ander zal in een visiedocument en in een CAWA advies worden opgeschreven. Op het moment van verzending van deze erfpachtaanbieding zijn deze documenten nog niet beschikbaar. Volgens de selectiebrochure (pagina 8) stelt de broedplaatsbeheerder een visiedocument op en levert dat aan tenminste drie maanden voor de oplevering van de ruimte aan BBp. Vervolgens legt BBp dit visiedocument, na een eerste beoordeling op volledigheid, voor aan de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA) die over het visiedocument een inhoudelijk advies stuurt aan het college van B&W, BBp en het broedplaatsinitiatief. Op basis van dit CAWA-advies informeert de broedplaatsbeheerder de erfpachter per brief dat het broedplaatsvoorstel akkoord is. De erfpachter kan vervolgens met verwijzing naar de brief (waarin opgenomen de hier beschreven voorwaarden), het visiedocument en het een positief CAWA-advies, een huurcontract afsluiten met de broedplaatsbeheerder.

In de gesprekken tussen u en de gemeente heeft u aangegeven dat er mogelijk kleine wijzigingen komen op hetgeen is vastgelegd/goedgekeurd in het DO met betrekking tot de WKO-installatie en de bijbehorende 2 bronnen en expeditie ruimte. Dergelijke wijzigingen behoeven de goedkeuring van de gemeente, omdat dit wijzigingen ten opzichte van het op 31 oktober door de gemeente goedgekeurde DO betreffen. Bij erfpachter en gemeente is bekend dat deze kleine wijzigingen mogelijk kleine gevolgen kunnen hebben voor o.a. de berekening van de canon en de splitsingstekeningen. Indien de gemeente instemt met de kleine wijzigingen zullen deze in een allonge worden vastgelegd. De gemeente kan haar goedkeuring/instemming weigeren bij een zwaarwegend belang, bijvoorbeeld bij een wezenlijke wijziging. Deze allonge dient uiterlijk voorafgaand aan de ingangsdatum van het erfpachtrecht door beide partijen ondertekend en bij de gemeente retour ontvangen te zijn, zodat het project geen vertraging zal oplopen. Ten overvloede zij vermeld dat het verzoek en de wijzigingen voor rekening en risico van de MRP Development B.V. zijn.

Mogelijk zijn er ook kleine wijzigingen met betrekking tot het opstalrecht Liander. Indien de gemeente instemt met de kleine wijzigingen zullen deze in een allonge worden vastgelegd. Gemeente kan haar goedkeuring/instemming weigeren bij een zwaarwegend belang, bijvoorbeeld bij een wezenlijke wijziging. Deze allonge dient uiterlijk voorafgaand aan de ingangsdatum van het erfpachtrecht door beide partijen ondertekend te zijn en bij de gemeente retour ontvangen te zijn, zodat het project geen vertraging zal oplopen.

Naar aanleiding van de nog te voeren technische overleggen over het onderwerp "Geluidsarm/trillingsvrij werken" kunnen eventuele aanvullingen/detailleringen opgenomen worden in een allonge.

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/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

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

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

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

SLOTBEPALINGEN

1. Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst

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

2. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

Als de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 23 van de Algemene Bepalingen 2016 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het/de erfpachtrecht(en) niet is/zijn gevestigd:

a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
b. zolang van de onder a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondprijsbeleid geldende peil van de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage.

3. Uitgiftetekening

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

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

4. Aktepassering

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de akte van vestiging te passeren en wijst de gemeente deze notaris na overleg met u aan. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bericht van acceptatie in te vullen. Zonder mijn tegenbericht zal ik uw keuze overnemen. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) handelen alsof de akte(n) van vestiging reeds is/zijn ingeschreven in de openbare registers.

5. Plankosten / schade

Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken.

Als het/de erfpachtrecht(en) niet gevestigd word(t)(en) -buiten toedoen van de gemeente- en de gemeente op grond daarvan de erfpachtovereenkomst ontbindt, behoudt de gemeente zich het recht voor schadeloosstelling te vorderen.

6. Bericht van acceptatie

De gemeente doet deze aanbieding onder de opschortende voorwaarden dat u aan alle in artikel 4.1 van de Optieovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan en de ondertekende intentieovereenkomst tussen u en de broedplaatsbeheerder aan de gemeente is aangeleverd. Deze is als bijlage 8 aan deze aanbieding gehecht. U bent uitsluitend na vervulling van deze voorwaarden bevoegd uw optierecht uit te oefenen door deze aanbieding te accepteren. De uiterste datum waarop u deze aanbieding kunt accepteren is 15 maanden na datum feitelijke ondertekening van de optieovereenkomst. Als u met deze aanbieding instemt en u heeft voldaan aan alle voorwaarden uit de Optieovereenkomst, dan dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie te retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd. Ik verzoek u daarbij de op het bericht van acceptatie aangegeven stukken mee te sturen.

De gemeente doet deze aanbieding slechts gedurende de aangegeven periode van acceptatie gestand. Als het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van het perceel haar vrijheid van handelen.

De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, als u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert. Verder beschouwt de gemeente het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het terrein waarop het perceel betrekking heeft als een onvoorwaardelijke acceptatie van het bovenstaande.

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

Met vriendelijke groet,

5.1,2,b

Grond en Ontwikkeling

Bericht van Acceptatie

Terrein : Julianaplein
Dossiernr. : E 15155/1
Plannr. : 223.04
Project : Amstelstation
blokken B en C

Ondergetekende(n) [1] de heer [redacted] (volmacht van de heer [redacted])
handelend voor [2] MRP Development B.V.
in zijn/haar/hun hoedanigheid van [3] directeur
op grond van [4] volmacht
verklaart/verklaren:

- zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.
- voor wat betreft de erfpachtrechten met betrekking tot de koopwoningen met verplichte huurtermijn, bergingen en de sociaal-maatschappelijke bestemmingen van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken [5]

☒ Indexcanon
☐ Afkoop looptijd erfpacht

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de akte van vestiging te belasten: [6]
notariskantoor Greenberg Traurig
notaris de heer mr. [redacted]
adres notaris postbus 75306
1070 AH Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder: [7]
Belastingeenheid Rotterdam, grote ondernemingen, team 431
adres belastingeenheid laan op zuid 45, 3072 DB Rotterdam

Plaats, Amsterdam
Dagtekening, 28 november 2019

[redacted]

(1) naam/namen ondergetekende(n) (kopie legitimatiebewijs/-bewijzen meezenden)
(2) naam rechtspersoon (recent uittreksel van de Kamer van Koophandel meezenden)
(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n)
(4) voor zover vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n)niet expliciet blijkt uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel grondslagen invullen en meezenden (statuten en als van toepassing volmacht)
(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
(6) naam en adres Amsterdams notariskantoor
(7) naam en postadres belastingeenheid