Gemeente
Amsterdam
Nieuw-West

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 heren 5.1,2,e en 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 @amsterdam.nl / telefoon: 14020 of 5.1,2,e
Kopie aan
Bijlagen Terreinspecificatie en nadere informatie, tekening nummer @@ van @@ , financieel overzicht van @@ , Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam
Onderwerp Model Erfpachtbevestiging erfpachtbevestiging van de uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten gelegen aan het Osdorpplein

Geachte heren 5.1,2,e en 5.1,2,e

Deze erfpachtbevestiging betreft de uitwerking van de Bouwenvelopovereenkomst (Overeenkomst) 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 een Model, omdat het nog niet compleet is voor wat betreft:
- de definitieve bestemmingen;
- aantallen en vloeroppervlakten;
- de functieverdeling per m² bvo;
- financiële gegevens;
- ingangsdatum erfpachtrecht;
- de splitsingsstructuur;
- en eventuele overige aanvullingen, uitsluitend indien de gemeente dit noodzakelijk acht voor de 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 ontbre-

5.1,2,e
5.1,2,e

kende gegevens zijn ingevuld, zodat na gemeentelijke goedkeuring 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 BEO getoetste en voor akkoord bevonden DO;
3. uw opgave van definitieve bestemmingen, aantallen, vloeroppervlakten, en eventueel gewenste uitgiftestructuur.

Let wel: uw opgaven mogen niet afwijken van de bestemmingen , aantallen en vloeroppervlakten zoals opgenomen in het Kavelpaspoort I van 6 september 2016 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@@ . Het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen worden ook aangeduid als "het appartementencomplex". Het terrein is kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie E, nummer 8404 en is groot 9.890 m².

In het Kavelpaspoort (I) is een indicatief vloeroppervlak aangegeven van minimaal 40.000 m² bvo , maximaal 51.000 m² bvo (bovengronds) met het volgende programma:
> wonen, maximaal 34.000 m² gbo/500 woningen, waarvan
- maximaal 30% bestemd is voor éénpersoonshuishoudens (maximaal 150 woningen);
- maximaal 30% bestemd is voor het sociale segment (maximaal 150 woningen);
- maximaal 20% van het sociale segment bestemd is voor grote gezinnen (maximaal 30 woningen);
- het overige bestemd is voor de vrije sector (maximaal 200 woningen).

> niet-wonen, maximaal 4.200 m² bvo detailhandel/horeca/leisure, waarvan minimaal 2.500 m² bvo leisure, behalve indien er leisure op de Meervaart locatie wordt gerealiseerd, dan worden deze m² bvo hier in mindering gebracht.

> parkeren, maximaal 15.000 m² bvo ondergebracht in een maximaal tweelaags verdiepte parkeergarage.

Let wel: de maximale oppervlakte van 51.000 m² bvo, zoals opgenomen in het Kavelpaspoort (I), mag niet worden overschreden.

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

Erfpachtbestemming: @@
Indexcanon: @@,00
Grondwaarde (exclusief BTW): @@ ,00
Geplande ingangsdatum: @@

5.1,2,e

Door het ondertekenen van het bericht van instemming, stemt u in met de nadere invulling van de Overeenkomst. erfpachtbevestiging

Opdrachtgever Overige Appartementsrechten / Samenwerking

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten , omvat het te realiseren complex tevens appartementsrechten bestemd voor <, . 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 goedkeuring van het DO uitgewerkt.

Vorming Appartementsrechten

Met u is de volgende splitsingsstructuur overeengekomen:

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 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 goedkeuring 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

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 erfpac

5.1,2,e

ter het met de nieuwe canon niet eens is, vindt de vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

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

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

2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. deze zaak vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
   <*Indien er een opstalrecht/opstalrechten gevestigd wordt/worden*> met dien verstande dat de in erfpacht uit te geven zaak belast is met een voortdurend opstalrecht met betrekking tot @@ (bestemmingen),
   in dit kader:
   1. verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
   * de voorwaarden die op dit/deze opstalrecht(en) van toepassing is/zijn en de beperkingen die dit/deze opstalrecht(en) ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengen en;
   * de samenhang tussen het opstalrecht/de opstalrechten en de erfpacht met betrekking tot de boven het/de opstalrecht(en)/ de opstallen op te richten, tot de erfpacht behorende bebouwing;
   2. zullen zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht worden gevestigd al zodanige erf dienstbaarheden 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;
   B. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   C. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
   D. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;

3.

3a. de te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:
   - @@ erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht meergezinswoning c.a. in de vrije sector van in totaal @@ m² gbo; ;
   - één erfpachtrecht, omvattende @@ appartementsrechten meergezinswoning c.a. in de vrije sector ten behoeve van éénpersoonshuishoudens van in totaal @@ m² gbo;
   - één appartementsrecht, omvattende in totaal @@ m² bvo detailhandel; één appartementsrecht, omvattende in totaal @@ m² bvo horeca; één appartementsrecht, omvattende in totaal @@ m² leisure en @@ appartementsrechten parkeerplaats (maximaal 15.000 m² bvo) **of**

5.1,2,e

@@ appartementsrechten van in totaal @@ m² bvo detailhandel; @@ appartementsrechten van in totaal @@ m² bvo horeca; @@ appartementsrechten van in totaal @@ m² leisure en @@ appartementsrechten parkeerplaats (maximaal 15.000 m² bvo);
- één erfpachtrecht, omvattende @@ appartementsrecht(en) sociale huurwoningen van in totaal @@ m² gbo , waarvan @@ stuks geschikt dienen te zijn voor grote gezinnen.

Bijzondere bepaling 3a. zal conform het bepaalde in de BEO en de bijbehorende bijlagen worden uitgewerkt, onderstaande is slechts een indicatie.

3b. Aanbiedingsplicht bij vervreemding van parkeerplaatsen, uitsluitend ten aanzien van de parkeerplaatsen, die exclusief bestemd zijn voor de woningen (stallingsgarage).
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:

1. 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.
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

5.1,2,e

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.

2. 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 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.

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.

3. Aanbiedingsplicht 3

5.1,2,e

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.

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

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

3c. aanbiedingsplicht bij verhuur van parkeerplaatsen.
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 grond van het parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt. 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:

5.1,2,e

- ✓ 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, danwel 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;

<u>Nadere uitleg bijzondere bepalingen</u>

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 maaiveldparkeren. 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 5.1,2,e

5.1,2,e

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, danwel 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 ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient de onroerende zaak, waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd [tezamen met de opdrachtgever(s) voor de overige appartementsrechten] te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt zal zijn voor de in het complex te realiseren bestemming(en).
Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een functioneel bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op de ontgravingsdiepte voor het terrein, die aansluit op de programmatische en stedenbouwkundige kaders van het door u te ontwikkelen bouwplan. De ontgravingsdiepte bedraagt maximaal @@ N.A.P.

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 VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW

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

5.1,2,e

5.1,2,e