Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van model erfpachtbevestiging SDK-blok

Pagina 2. Overnemen DO uitgangspunten als omschrijving van het programma

In het Kavelpaspoort is een indicatief vloeroppervlak aangegeven en uitgewerkt in een Definitief Ontwerp van circa 54.000 m2 bvo (bovengronds, exclusief autoparkeren en tramtrafo) met het volgende programma:
> wonen, 528 woningen , circa 34.000 m2 gbo waarvan
- 162 sociale huurwoningen, waarvan 30 groter dan 70 m2
- 16 middeldure huurwoningen
- 350 vrije sector huurwoningen
- Van alle woningen worden er maximaal 150 kleiner dan 60 m2 gbo.
- fietsparkeren en bergingen inpandig opgelost

> niet-wonen, circa 4.011 m2 bvo detailhandel/horeca/leisure en circa 3.991 m2 bvo/ 3580 m2 VVO OBA/Verhalenhuis.

> parkeren, maximaal 15.000 m2 bvo ondergebracht met circa 366 parkeerplaatsen in een parkeergarage in 3 lagen (verdiept, begane grond en 1e verdieping).

Het Kavelpaspoort wordt onder Woonprogramma aangevuld met de volgende tekst:

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

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

Pagina 3. Vorming Appartementsrechten

Ten behoeve van het GVB, Liander , Vattenfal en een WKO installatie zullen door de Gemeente eerst vier opstalrechten gevestigd worden .
Na de vestiging van de voormelde opstalrechten zal door de Gemeente het Perceel worden gesplitst in >>hoofdappartementrechten en < indien van toepassing> daarna door de Gemeente worden ondergesplitst in onderappartementsrechten. Vervolgens worden de hoofd- en onderappartementsrechten in erfpacht uitgegeven.

Ik verzoek u [in overleg met de andere opdrachtgever(s)], een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te geven de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. U dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale inmeting, inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor de ondergrond van het appartementencomplex, alsmede een complexnummer. U dient hier in uw planning rekening mee te houden. Zie voor informatie de website van het Kadaster (www.kadaster.nl) of raadpleeg uw notaris. Uiterlijk 2 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.

Pagina 4 en verder. Erfpachtvoorwaarden

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.

Commented [5.1.2.e]: 4.600m2?
Het was ca. 4.600 m2 bvo detailhandel etc en ca. 2.500 m2 bvo leisure

Commented [5.1.2.e]: We nemen hier het DO op en dit zit in het DO.

Commented [5.1.2.e]: Dubbelcheck bij 5.1.2.e

Commented [5.1.2.e]: Minimaal 360 parkeerplaatsen. Dat is opgenomen in de omgevingsvergunning

Commented [5.1.2.e]: IN het DO staat 366.

Commented [5.1.2.e]: Afstemmen met 5.1.2.e

Commented [5.1.2.e]: Als 5.1.2.E dit zo heeft opgeschreven is het goed.

Commented [5.1.2.e]: Het was 34.700 m2 gbo

Commented [5.1.2.e]: DO is overgenomen.

in dit kader:

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

B. 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 doorverjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;

C. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartements-eigenaar, 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~~milieu hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;

3a. te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling en zijn bestemd tot:

- erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meer-gezinskoopwoning c.a. in de vrije sector van in totaal@@@@> m² gebruiksoppervlakte (GO);
  Bovengenoemde koopwoningen mogen ~~zolang ze tezamen in de portefeuille van één belegger zijn ondergebracht, in afwijking van de hierboven genoemde bestemming~~ ook worden verhuurd; indien een woning wordt overgedragen aan een individuele koper dan zal de onder >>> genoemde voorwaarde van de zelfbewoningsplicht van toepassing zijn;
  - ~~Het is niet toegestaan de onder 3a-A. genoemde koopwoningen te verhuren. Dit is slechts mogelijk, na daartoe vooraf verkregen toestemming van de gemeente in de volgende gevallen. Voor de woningen onder A genoemd is toestemming verleend indien de woningen tezamen in de portefeuille van één belegger zijn ondergebracht,~~
  - indien een woning wordt overgedragen aan een individuele koper geldt een zelfbewoningsplicht, waarbij slechts in de onderstaande gevallen verhuur, na daartoe verkregen toestemming is toegestaan:
    a. verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;
    b. verhuur van de woning eens in de 5 jaar gedurende een beperkte periode van minimaal drie maanden en maximaal twee jaar, bij aantoonbaar verblijf van de erfpachter in het buitenland;
    c. ~~verhuur van de woning voor een totale huurprijs die niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt, waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting een parkeerplaats af te nemen. Deze maximale huurprijs bedraagt bij de vestiging van het erfpachtrecht € > per maand en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Hierop kan een uitzondering gemaakt worden als op het moment dat de toestemming gevraagd wordt, het vigerend beleid voor middeldure huurwoningen in Amsterdam gunstiger is voor de erfpachter.~~
    d. gevallen waarin het verbod tot verhuur – mede gezien het doel en strekking daarvan– tot naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare gevolgen zou leiden.

  - Indien de erfpachter de woning verhuurt zonder toestemming van de gemeente, verbeurt de erfpachter, na in gebreke te zijn gesteld overeenkomstig artikel 6:82 BW, een onmiddellijk opeisbare boete conform het gestelde in artikel 29 Algemene Bepalingen 2000. Dit laat onverlet de bevoegdheid van de erfverpachter om in rechte (tevens) nakoming te vorderen.
    Het aanvragen van de toestemming geschiedt bij de gemeente. De erfpachter dient bij het verzoek om toestemming de bewijsmiddelen te overleggen die de gemeente redelijkerwijs

Commented [5.1,2,e]: Niet akkoord

Commented [5.1,2,e]: Is het bezwaar één belegger? Zo ja, dan gaat de verhuurmogelijkheid eruit en kan die na realisatie aangevraagd worden als erfpachtfunctiewijziging. Er worden dan dus koopwoningen uitgegeven met zelfbewoningsplicht.

Commented [5.1,2,e]: Alternatief is uitgeven van markthuurwoningen, die niet verkocht mogen worden zonder toestemming.

Commented [5.1,2,e]:

Commented [5.1,2,e]: Dit gaat over de mogelijkheid om een aan een particulier verkochte woning tóch particulier te mogen verhuren, echter alleen onder de middeldure bovengrens. Een uitzondering op de zelfbewoningsplicht in een koopwoning dus. Als je het weglaat mag dit dus alleen onder voorwaarden a, b en c.

nodig acht voor een goede beoordeling van de aanvraag. De toestemming zal worden ingetrokken indien wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden van de verleende toestemming. Onderhuur is in geen enkel geval toegestaan.

- middeldure huurwoningen (= koopwoningen met verhuurverplichting tegen in erfpachtvoorwaarden bepaalde huur **Error! Bookmark not defined.**) één erfpachtrecht omvat > appartementsrechten van in totaal > m² gebruiksoppervlakte (GO) en is onverminderd het in de leden c. en d. gestelde bestemd tot > ~~meergezins~~koopwoningen c.a. met verhuurverplichting tegen de volgende erfpachtvoorwaarden:
  - gedurende tenminste 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid 3a.sub B**Error! Reference source not found.**. bedoelde koopwoningen als zelfstandige middeldure huurwoning te gebruiken,
    onder middeldure huurwoningen wordt te dezen verstaan zelfstandige woningen met een woninggrootte van tenminste 40 m² GO en een kale aanvangsmaandhuur van minimaal € 5.1,2,b (danwel de ten tijde van verhuring geldende liberalisatiegrens zoals bepaald in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 Wet op de huurtoeslag) tot € 5.1,2,b (prijspeil: januari 2021, eerste indexering van de maximale aanvangshuurprijs vindt plaats op 1 januari 2022 op basis van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens over het jaargemiddelde van het voorgaande jaar);
    De gemeente verleent vrijstelling voor dit afwijkende gebruik zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000. Ten overvloede zij vermeld dat ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving onverkort van kracht blijft.
  - Ten aanzien van de in 3a. onder A en B bedoelde woningen is de erfpachter tijdens de verhuring gerechtigd jaarlijks per 1 juli de in die leden aangegeven aanvangshuren maximaal te indexeren op basis van:
  -

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

  -

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

Huur $_{\text{na verhoging}}$: de maximaal toegestane huur ná huurverhoging
Huur $_{\text{voor verhoging}}$: de geldende huur in het jaar vóór huurverhoging
CPI $_{\text{1 jaar vóór verhoging}}$: het gemiddelde van het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, in het jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
CPI $_{\text{2 jaar vóór verhoging}}$: het overeenkomstige cijfer van het tweede jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft

  - Ten aanzien van de in bedoelde woningen is de erfpachter gedurende de bedoelde termijn verplicht om op schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen, waaruit blijkt tegen welke maandhuren de in . 3c. onder A en B bedoelde huurwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk

Commented [5.1,2,e]: Welke leden zijn dit?

Commented [5.1,2,e]: Volgens mij kan deze verwijzing weggelaten worden, komt uit een ingekopieerd model.

Commented [5.1,2,e]: Dit wordt cf. beleid 25 jaar.

Commented [5.1,2,e]: Waar wordt hier naar verwezen?

Commented [5.1,2,e]: Hier stond eerst 27 dat wordt dus 25.

Commented [ML20]: Dit wordt cf. beleid CPI +1

Commented [BB21R21]: Graag verwerken

Commented [ML22R21]: Zie onder.

verzoek. Ook dient uit deze verklaring voor alle huurwoningen te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming.

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

- één of meerdere appartementsrechten, omvattende in totaal @@ m2, bvo detailhandel inclusief bijbehorende expeditiestraat;
- één of meerdere appartementsrechten, omvattende in totaal @@ m2, bvo maatschappelijk ;
- één of meerdere appartementsrechten, omvattende in totaal @@ m2, bvo openbare fietsenstalling;
- @@ appartementsrechten parkeren

Pagina 8 onder Erfpachtvoorwaarden, toe te voegen:

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

8b.de erfpachter is verplicht het dak van de parkeergarage in verband met de openbare functie voldoende zwaar te construeren; rekening houdend "verkeersbelastingen op bruggen" volgens deel 2 van de Eurocode 1 inclusief de nationale bijlagen (NEN-EN 1991-2 en NEN-EN 1991-2 NB); er moet gerekend worden met:

- belastingmodel 1 (BM1) volgens tabel 2 uit artikel 4.3. van NEN-EN1991-2,
- een verkeersbelasting van <maatgevende aantal verkeersbeweging> .. vrachtwagens van Verkeerscategorie <maatgevende verkeersklasse> per rijstrook per jaar en
- een gelijkmatig verdeelde statische belasting van [afstemmen op gebruik en gronddekking e.d.] kN/m²;

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

8d.de door de erfpachter aan te brengen waterdichte verbinding tussen de parkeergarage van het Don Bosco Blok en parkeergarage van het SDK Blok ~~afdekking van het parkeerdak (tevens ondergrens van het openbaar maaiveld) dient eveneens op het openbaar gebruik van het maaiveld berekend te zijn;~~. De exacte demarcatie zal in later stadium worden onderzocht en bepaald door erfpachter i.s.m. de gemeente Amsterdam.

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

Wijzigingen op blz 13 e.v. van laatste concept erfpachtbevestiging niet opgenomen.

Commented [5.1.2,e]: Ik zou nog checken wat geschikter zou zijn een opstalrecht of erfpachtrecht voor de tunnel; volgens Greenberg Traurig beide mogelijk

Commented [5.1.2,e]: Heeft 5.1.2,e dit gecheckt?

Commented [SMEMB25R25]: Wordt onderzocht door 5.1.2,e

Commented [5.1.2,e]: In de omgevingsvergunning zal de verkeerscategorie blijken, dat zal dan hier worden ingevoegd.

Commented [5.1.2,e]: 5.1.2,E is dit inderdaad akkoord?

Commented [5.1.2,e]: Niet akkoord

Commented [5.1.2,e]: Hoe wil je dit dan regelen? MRP gaat over het dak van de garage. Als dat instort als gevolg van bouwkundige imperfecties is dat verantwoordelijkheid MRP etc.

Commented [5.1.2,e]: Si-Mo (MRP) zoekt demarcatie bij Amstel op.

Commented [5.1.2,e]: Dit gaan we nu regelen en niet voor ons uit schuiven. MRP maakt een doorgang die berekend is op het gebruik van de openbare ruimte. Daar moet nota bene het expeditieverkeer overheen dat uit de expeditiestraat komt. Ik zie niet in waarom MRR geen verantwoordelijkheid zou nemen voor de waterdichte afdekking van het parkeerdak, waarop de openbare ruimte aangelegd kan worden.

Commented [5.1.2,e]: Hoe moet MRP dit zien? 30-9 Dit is een bevestiging van art. 37 in de AB2000 en wordt in de huidige aanbiedingen als zodanig nogmaals aangehaald.