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 van 3 oktober 2016 zoals gewijzigd bij allonge van [ ] 2021 (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-

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 [19 december 20196 ~~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 bouwenopstal(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 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 360 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. 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.

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

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]: In de omgevingsvergunning staat 360 dus aanhouden: minimaal 360

Commented [5.1.2,e]: Circa 360 maken we er dan van.

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.

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:
Ten behoeve van het GVB, Liander ,~~&~~ Vattenfal en een WKO installatie ~~MRP zal~~ullen door de Gemeente eerst ~~één~~vier opstalrechten ~~voor een gelijkrichterstation~~ gevestigd worden ~~voor nuts voorzieningen~~.
Na de vestiging van d~~e~~het 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.

~~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

~~Overeenkomstig artikel 11.4 van de Bouwenvelopovereenkomst zullen de uitgiften plaatsvinden:~~
~~1. voor wat betreft de sociale huurwoningen onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam (verder te noemen Algemene Bepalingen 1998) vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 532 van 11 november 1998 (hierna: 'Algemene Bepalingen 1998') en voorts met inachtneming van het ten aanzien van nieuwe erfpachtuitgiften bepaalde in het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2020, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld bij hun besluit van 27 oktober 2020, gepubliceerd in het Gemeenteblad nummer 287383 van 5 november 2020 (hierna: 'Uitvoeringsbesluit 2020').~~
~~2. voor wat betreft alle overige woningen, voorzieningen en parkeerplaatsen~~
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 20000 (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 1en
- 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

Commented [5.1.2,e]: In aparte aanbieding. Deze duiding is louter om aan te geven dat de sociale woningen onder een andere AB apart zullen worden aangeboden.
Commented [5.1.2,e]: Graag verwijderen
Commented [5.1.2,e]: Handhaven cf. oorspronkelijke versie.

uitgewerkt. In de Algemene Bepalingen 2000 is onder andere geregeld dat bij het begin van ieder nieuw 50-jarig tijdvak de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing kan verklaren. Ook wordt de canon dan opnieuw bepaald op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Als de erfpachter het met de nieuwe canon niet eens is, vindt de vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

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

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

2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. in dit kader:
      1. verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
         * de voorwaarden die op deze opstalrechten van toepassing zijn en de beperkingen die deze opstalrechten ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengen en;
         * de samenhang tussen de opstalrechten en de erfpacht met betrekking tot de boven de opstalrechten/ de opstallen op te richten, tot de erfpacht behorende bebouwing;
      2. zullen zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht/de opstalrechten en de erfpacht betrekking hebben; zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;
   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;
   D. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
   E. 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;

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 of meerdere institutionele beleggers zijn ondergebracht, in afwijking van de hierboven genoemde bestemming ook worden verhuurd; indien een woning wordt overgedragen aan een individuele koper 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

Commented [5.1.2,e]: Dit wel handhaven. Dubbele tekst onder eerste opsommingsteken weggehaald.

Commented [5.1.2,e]: Waarom niet akkoord? Is het bezwaar één belegger? Zo ja, dan gaat de verhuurmogelijkheid eruit en kan die na realisatie aangevraagd worden als niet voorziene 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]: 5.1.2.E neemt contact op om dit te bespreken

Commented [5.1.2,e]: Zoals telefonisch besproken is het voor ons belangrijk dat we het project (torens) aan meerdere beleggers kunnen verkopen. Ik denk dat we hier een middenweg in moeten kunnen vinden

Commented [5.1.2,e]: Zie voorstel 'één of meerdere institutionele beleggers'

Commented [5.1.2,e]: Aangepast cf. ons gesprek

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.

Commented [5.1.2,e]: 5.1.2.E neemt contact op om dit te bespreken

Commented [5.1.2,e]: Waarom zit deze bovengrens erop. Dit maakt een koopwoning indirect middeldure huur en kan wellicht een effect hebben op de verkoopwaarde.

Commented [5.1.2,e]: Individuele huur is alleen onder deze voorwaarde mogelijk, anders dus niet (zelfbewoningsplicht).

Commented [5.1.2,e]: Zie aangepast tekst cf: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR642135/2

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.

e. In uitzonderlijke gevallen, waarbij het – gezien het doel en strekking van het verhuurverbod – tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden, ~~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 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 > 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.~~ 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:
  -

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

$\text{Huur}_{\text{na verhoging}}$: de maximaal toegestane huur ná huurverhoging
$\text{Huur}_{\text{voor verhoging}}$: de geldende huur in het jaar vóór huurverhoging

Commented [5.1,2,e]: Die elk 1 app. Recht omvatten (voorsplitsing), @check anneke.

CPI $_{1\ jaar\ vóór\ verhoging}$: 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 $_{2\ jaar\ vóór\ verhoging}$: 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 . 3e. onder A en B~~ bedoelde huurwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek. Ook dient uit deze verklaring voor alle huurwoningen te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming.
- 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

Commented [5.1,2,e rdt cf. beleid CPI +1
Commented [aag verwerken
Commented [e onder.
Commented [ ]: Waar vind ik de +1?
Commented [de formule x(1,01)

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. ln 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 (ao) dagen na de in lid d vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer.

f. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid d gestelde termijn dan wel de in lid e bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Eerste Gegadigde (de Eerste Gegadigde

met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken.

g. Indien de toegewezen Eerste Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden.

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 alwel 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.

~~2.~~3. Aanbiedingsplicht 3

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

~~3.~~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:

- 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;

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~~ 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 open-baarheid te bewerkstelligen;

8b.de erfpachter is verplicht het dak van de parkeergarage in verband met de openbare functie voldoende zwaar te construeren; [NADER IN TE VULLEN]~~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 @@ volgens @@@ 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 . De exacte demarcatie zal in later stadium worden onderzocht en bepaald door erfpachter i.s.m. de gemeente Amsterdam.

Commented [5.1.2,e]: dubbel

Commented [BB34]: Ik zou nog checken wat geschikter zou zijn een opstalrecht of erfpachtrecht voor de tunnel; volgens Greenberg Traurig beide mogelijk

Commented [ML35R35]: Als er geen voorkeur is nemen we nu dit op.

Commented [5.1.2,e]: dit gecheckt?

Commented [ ]: 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]: Onder voorbehoud van advies constructeur

Commented [SMEMB40R37]: *Advies constructeur:*

Dit is een zware eis en niet in verhouding tot de toepassing binnen het project. Deze norm is specifiek voor bruggen gemaakt met grote overspanningen en veel intensiever verkeer.

Ik heb mijn uitgangspunten gebaseerd op het naastgelegen kavel, waar de aslast is gebaseerd op de zwaarste vrachtauto van de jumbo.
Deze heeft 4 assen waar elk 100 kN op rust. Belastingmodel 1 van de norm 1991-2 gaat uit van een aslast van 300 kN. Dit moeten we niet willen.

Als gelijkmatig verdeelde belasting hebben we nu overigens 15 kN/m² aangehouden.

@mark; ik denk dat wie hier een bepaling moeten opnemen dat we het eea nader wordt onderzocht bij het uitwerken van de koppeling tussen de parkeergarage

Commented [5.1.2,e]: Nader in te vullen nav klasse die in de vergunning wordt genoemd.

Commented [5.1.2,e]: @ 5.1.2,e graag deze bepaling dus verwijderen

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

Commented [ ]: Niet akkoord

Commented [ ]: e 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]: Alleen vrijwaring voor directe schade die is ontstaan door bouwkundige en/of constructieve gebreken aan dak van tunnel parkeergarage tenzij voldaan is aan de "belasting" vereisten zoals voorgeschreven door gemeente

Commented [5.1.2,e]: We moeten hier wel overeenstemming over hebben voordat we allonge tekenen

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;

Commented [5.1.2,e]: Dit zou nog worden gecheckt, waar komt deze bepaling vandaan?

Nadere uitleg bijzondere bepalingen

Parkeren

3a. Het parkeren dient inpandig te worden opgelost, zowel voor bezoekers als voor bewoners; maximaal 15.000 m2 bvo en maximaal 2-laags verdiept, inclusief de 153 inpandige parkeerplaatsen die gerealiseerd dienen te worden ter compensatie van het verdwijnen van 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.

Commented [5.1.2,e it klopt niet meer toch?

Commented [ ]: Het volgt de vergunning. Dit staat ook al als ruimtelijke voorwaarde in het kavelpaspoort.

Commented [5.1.2,e]: Nog te checken door 5.1.2,e Ik zag in kavelpaspoort ook nog minimaal 355 parkeerplaatsen staan; hierboven staat ca. 360, moet neem ik aan ook nog worden aangepast.

Overbouwingen openbaar areaal

6. De in bijzondere bepaling 6. opgenomen bevoegdheid tot overbouwing van het aan de perceel

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

Deze bijzondere bepalingen zullen worden gewijzigd, 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 TERREIN EN GEBOUWDE~~ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX~~

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

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

~~Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft~~ Tevens heeft een ~~de gemeente een~~ nader en aanvullend ~~functioneel~~ bodemonderzoek plaatsgevonden~~laten uitvoeren~~ van de niet-bebouwde terreindelen. Uit ~~D~~dit bodemonderzoek is gebleken, dat het terrein geschikt is voor de in de bestemmingsbepaling opgenomen bestemmingen en gebruik. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte voor het te bebouwen terrein in het geval het in bouwrijpe staat zou zijn worden geleverd, die aansluit op de door de gemeente vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders van uitgifte in erfpacht.
~~van het door u te ontwikkelen bouwplan. De voorgeschreven ontgravingsdiepte is vastgesteld op -/- 0,70 bedraagt maximaal @@ N.A.P./ maaiveldniveau.~~

Commented [s.1.2.e]: toegevoegd

Commented [ ]: Bijlage benoemen.

Commented [ ]: Kan vervallen.

Commented [ ]: Naar de terr. Spec. Brengen.

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

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u [tezamen met de andere opdrachtgever(s)] met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten.

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

ECONOMISCHE LEVERING ~~VERKRIJGIN VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW~~

Indien ~~Als~~ de erfpachtakte niet wordt verleden ~~getekend is~~ direct na de datum dat het terrein~~, waarop het appartementencomplex~~

~~zal worden gerealiseerd bouwrijp~~ aan u ter beschikking wordt gesteld uit hoofde van deze erfpachtaanbieding~~en in gebruik wordt genomen~~, is op deze datum sprake van een economische levering ~~verkrijging voor de overdrachtsbelasting.~~ Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van de in uit te geven onroerende zaak.

Een ~~dergelijke~~ economische levering ~~verkrijging~~ is belast met overdrachtsbelasting ~~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 31 oktober 2012, nr. BLKB2012/1752M (gewijzigd bij besluit BLKB2014/2176M van 16 december 2014) heeft de Staatssecretaris van Financiën daarom goedgekeurd dat onder voorwaarden vrijstelling kan worden verleend voor de overdrachtsbelasting wegens samenloop van heffingen. Deze voorwaarden zijn:~~
~~a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd de status van bouwterrein;~~
~~b. de feitelijke terbeschikkingstelling van dit terrein zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een erfpachtakte;~~
~~van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachter onvoorwaardelijk met de erfpachtbevestiging heeft ingestemd en door middel van een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;~~
~~c. op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd, 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 vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de onroerende zaak en~~
~~e. in de notariële akte waarin het erfpachtrecht wordt gevestigd, geven de partijen aan deze goedkeuring te hebben toegepast bij de economische verkrijging in de zin van artikel 2 lid 2 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd.~~

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

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

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

FINANCIËLE GEGEVENS

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

A. Grondwaarde, canons en afkoopsom

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € @@,00 (excl. BTW). Deze grondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen opgenomen bestemming(en)en oppervlakten. De Algemene Bepalingen 2000 bieden vier verschillende betalingsmogelijkheden. U kunt kiezen uit één van de onderstaande drie canontypen,

waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen verschuldigd is. Daarnaast kunt u kiezen voor afkoop van de canon (afkoopsom).

1. Indexcanon

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

2. Canon 10 jaar vast

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

3. Canon 25 jaar vast

De canon bedraagt € @@ ,oo en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van @@ . De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000~~zooo~~ elke ≠5jaar berekend op basis van het dan voor dit canontype geldende canonpercentage en de dan geldende schaduwgrondwaarde. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na het 25" erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen en de over de eerste z5 jaar opgetreden inflatie.

4. Afkoopsom

De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2ooo over het volle eerste erfpachttijdvakvan 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van € @@,00.

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

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

Met dit gemeentelijk erfpachtbeleid wordt beantwoord aan het doel van de Algemene Bepalingen 2000~~ooo~~ om er naar te streven, de eindgebruiker een zo groot mogelijke keuzevrijheid te bieden om een optimale huisvestinglast te bereiken, gelet op (hypotheek)renten en zijn individueel bepaalde inkomens-/vermogenspositie met daaraan verbonden fiscale behandeling.

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

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

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

~~B.~~C. Betalingen erfpacht

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

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

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

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

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

4. Aanvullende canon / afkoopsom

   Voor zover de grondwaarde / canon zal worden verhoogd (zie paragraaf Grondslagen Grondwaarde, Canons en Afkoopsom), zal de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van het erfpachtrecht en

de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

5. Onroerend Zaak belasting (OZB)

Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht door u verschuldigd. De belasting en andere lasten moeten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

6. Rente

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

~~C.~~D. Vervolgbetalingen eindgebruiker bij projectontwikkelaarsregeling

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

indexcanon:

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

10 jaar vaste canon:

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

25 jaar vaste canon

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

afkoop:

j. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam het verschil te betalen tussen de afkoopsom en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.

k. Omdat de afkoopsom op de ingangsdatum van het erfpachtrecht is verschuldigd, is bij een (gedeeltelijke) latere betaling daarvan een wettelijke rente verschuldigd. Deze bijbetaling zal daarom door de gemeente Amsterdam worden verhoogd met wettelijke rente over de periode van de ingangsdatum van het erfpachtrecht tot de datum van betaling van het onder a. bedoelde bedrag. De wettelijke rente zal worden berekend op basis van het bij uitgifte geldende canonpercentage voor de indexcanon.

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

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

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

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

I. bij canon 10 of 25 jaar vast
de hiervoor onder D. sub d. respectievelijk D. sub g. bedoelde bijbetaling

II. bij afkoop
1e de hiervoor onder D. sub j. bedoelde bijbetaling,
2e de hiervoor onder D. sub k. bedoelde rente (kalenderdag x dagrente) en
3e de hiervoor onder D. sub l. bedoelde BTW over die rente;

deze bedragen int en direct aan de gemeente overmaakt.

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

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

~~D.~~E. Verplichtingen projectontwikkelaar

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

Ter uitwerking van de in de bijzondere bepalingen opgenomen vloeroppervlakten (go/bvo) voor het gehele project dienen per te vormen erfpachtrecht in de uitgifteakten te worden vastgelegd:
- het gebruiksoppervlak (m2 go) per woning(en) en
- het bruto vloeroppervlak (m2 bvo) van de overige bestemmingen.

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

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

~~E.~~F. **Versturen gegevens na aktepassering**

U dient ervoor te zorgen dat de in het briefhoofd genoemde contactpersoon van de gemeente Amsterdam binnen één week na het passeren van een akte van de notaris per e-mail ontvangt:
1. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
2. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment verleden erfpacht- en eventuele leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
   a. de tenaamstelling van de erfpachtrechten,
   b. de data van aktepassering en
   c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
3. een afschrift van de bij de eerste vestiging van een erfpachtrecht aan de ontwikkelaar gegeven eindafrekening (readable pdf versie);
4. een afschrift van de aan de eindgebruiker gegeven eindafrekening ter zake van hun keuze voor een 10 of 25 jaar vaste canon dan wel afkoop (readable pdf versie);
5. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment op naam van de eindgebruikers verleden erfpacht- en/of leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
   a. de door hem gemaakte keuze ten aanzien van het betalingsregime,
   b. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, wettelijke rente en BTW en
   c. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

Grondslagen Grondwaarde, Canons en Afkoopsom

Bij de berekening van de in voorgaande paragraaf genoemde bedragen is uitgegaan van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtbevestiging. Indien blijkt dat van deze gegevens en uitgangspunten is afgeweken, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, canons en afkoopsom hieraan aan te passen. De in deze erfpachtbevestiging genoemde bedragen en canon-

percentages zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan weltussen partijen niet geacht Wordt te zijn ingegaan, kunnen de bedragen aan het dan geldende grondprijspeil worden aangepast, tenzij het niet passeren aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze erfpachtbevestiging. Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 258~~0~~0 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het appartementencomplex in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld. De bedragen kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan bij het opstellen van deze erfpachtbevestiging is uitgegaan. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de grondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

Waarborgsom

Ten aanzien van de waarborgsom geldt het bepaalde in de Overeenkomst.

Planwijzigingen en Start Bouw

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

Zakelijke verplichtingen

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

Slotbepalingen

1. <u>Overdracht van het recht op levering van het erfpachtrecht</u>

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

2. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel z8 van de Algemene Bepalingen 2000 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het erfpachtrecht niet is gevestigd:

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

3. Aktepassering

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

4. Bericht van instemming

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

Met vriendelijke groet,
5.1,2,e
5.1,2,e Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

[Bericht van instemming]