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
@@
@@

Commented [5.1,2,e]: Algemene opmerking: alle wijzigingen uit dit document letterlijk opnemen in allonge

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 2019~~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 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 ~~(1)~~ is een indicatief vloeroppervlak aangegeven van ~~minimaal 40.000 m2 bvo, maximaal 514.000 m2~~circa 54.@@@ bvo (bovengronds, exclusief autoparkeren en tramtrafo) met het volgende programma:
> wonen, 528 woningen , circ ~~maximaal~~ 34.000 m2 gbo~~/500~~28 ~~woningen,~~ waarvan
- 162 sociale huurwoningen, waarvan @@ groter dan 70 m2
- 16 middeldure huurwoningen
- @@ vrije sector huurwoningen waarvan @@ woningen kleiner dan 60 m2 gbo.~~maximaal 30% bestemd is voor éénpersoonshuishoudens (maximaal 150 woningen);~~
~~- maximaal 30% bestemd is voor het sociale segment (maximaal 150 woningen) + 12 sociale huurwoningen;~~
~~- maximaal 20% van het sociale segment bestemd is voor grote gezinnen (maximaal 30 woningen);~~
~~- 16 middeldure huurwoningen;~~
~~- het overige bestemd is voor de vrije sector (maximaal 200 woningen).~~
- fietsparkeren en bergingen inpandig opgelost

> niet-wonen, circa maximaal 4.~~2~~600 m2 bvo detailhandel/horeca/leisure en ~~, 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 5~~1~~4.000 m2 bvo, zoals opgenomen in het Kavelpaspoort ~~(1)~~, 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 hier-onder vermelde gegevens.

zoals als volgt aangevuld bij allonge van [ ] 2021:

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 maximaal 34.700 m2 gbo). Deze extra meters zullen worden gevonden in het huidige volume van het gebouw.

Het Kavelpaspoort wordt onder Niet-woonfuncties (BVO) aangevuld met de volgende tekst:
1. Ondergrondse fietsenstalling met circa 450 openbare fietsparkeerplaatsen inclusief werkplaats voor de functies in de plint aan de noordzijde, de OBA en het Osdorpplein e.o. conform de 'Afspraken Realisatie Casco OBA/Verhalenhuis en Turnkey Fietsenstalling', welk hierbij als nieuwe bijlage wordt toegevoegd.

Commented [5.1.2.e]: Doorhaling MRP

Commented [5.1.2.e]: Aanpassingen MRP

Commented [5.1.2.e]: Aangepast door MRP

Commented [5.1.2.e]: Doorhaling MRP

Commented [ML6]: Kavelpaspoort uitgangspunten en Definitief ontwerp verwerken.

2. Eerste verdieping Noordzijde kan tevens functies kantoor, cultuur en ontspanning en maatschappelijke voorzieningen (incl. sportschool) bevatten.
3. Parkeergarage met minimaal 355 parkeerplaatsen onder voorwaarde dat de parkeergarage in combinatie met de parkeergarage Don Bosco als eenheid functioneert, hetgeen betekent dat de parkeergarages onderling verbonden en bereikbaar zijn en dat de exploitatie van beide garagedelen bij 1 partij ligt. Indien dit (commercieel) niet mogelijk is, zal de Ontwikkelaar schriftelijk een alternatief voorstel indienen bij de Gemeente, waaruit blijkt dat de garage als eenheid functioneert. De Gemeente toetst dit voorstel aan de bijzondere voorwaarden in de erfpachtuitgifte alsook aan het vigerende verkeers- en parkeerbeleid. Ter waarborg hiervan wordt een nader te formuleren kettingbeding opgenomen in de erfpachtovereenkomst.
4. Gelijkrichtersstation: Voorafgaand aan de erfpachtuitgifte wordt een recht van opstal gevestigd tussen de Gemeente en de eindgebruiker ten behoeve van het gelijkrichtersstation. ~~en zal een nader door de Gemeente en de Ontwikkelaar gezamenlijk te bepalen deel van de retributie die de opstaller aan de Gemeente betaalt, aan de Ontwikkelaar toekomen, ter volledige vergoeding van de stichtingskosten van de ruimte voor de functie.~~De Gemeente zal een bedrag van maximaal €xxxxx, vergoeden aan de Ontwikkelaar als aanvulling op de stichtingskosten ten behoeve van het gelijkrichterstattion
5. Waterberging: Het SDK-blok dient zelfvoorzienend in waterberging (rainproof) te zijn en de Ontwikkelaar is verplicht het hemelwater op eigen perceel te bergen. Daarbij dient minimaal 60 liter hemelwater te worden opgevangen per m2 bebouwd oppervlak en dient deze hoeveelheid hemelwater binnen 60 uur weer te worden afgevoerd met een maximum lozing op het riool van 1 liter per m2 bebouwd oppervlak. De Ontwikkelaar spant zich in om de realisatie van het SDK-blok volgens dit principe zoals dat thans in de concept-Hemelwaterverordening gemeente Amsterdam is vastgelegd te laten plaatsvinden. Indien de Hemelwaterverordening van kracht wordt vóór de datum van indiening Bouwaanvraag, dient de Bouwaanvraag op dit punt volledig aan de Hemelwaterverordening te voldoen.

Commented [5.1.2.e]: toevoeging MRP

Commented [5.1.2.e]: Graag wel de wijzigingen meenemen

Commented [5.1.2.e]: Niet in aanbieding stoppen. Komt in allongetekst.

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

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 MRP ~~za~~llen 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.
<Het Verhalenhuis (OBA XL) en de openbare fietsenstalling worden aparte 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

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

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

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

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

2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. ~~deze zaak 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;~~
   ~~[hier soort recht(en) benoemen en uitwerken zoals opstalrechten en erfdienstbaarheden] deze zaak belast is met [inhoudelijk aanpassen aan rechten, die op de gemeenschap in splitsing rusten].~~
   ~~<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. [indien van toepassing opstalrecht aanvullen met: 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 zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;

3. te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:

   A. koopwoning > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector van in totaal > m² gebruiksoppervlakte (GO);

Commented [5.1.2,e]: Allonge 2D

Commented [5.1.2,e]: In allonge 2E

Commented [5.1.2,e]: In allonge 2A

Commented [5.1.2,e]: Prima om volgorde uit de oorspronkelijke aanbieding aan te houden.
Wel geheel artikel 2 van de bijzondere bepalingen dan in nieuwe vorm opnemen in allongetekst stel ik voor conform deze tekst.

Commented [5.1.2,e]: Ok, graag dan deze letterlijke tekst overnemen

Commented [5.1.2,e]:

~~huurwoningen (= koopwoningen met verhuurverplichting [1,2]) één erfpachtrecht omvat > apparte-mentsrechten van in totaal > m² gebruiksoppervlakte (GO) en is onverminderd het in de leden c. en d. gestelde bestemd tot > meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector bij gekoppelde parkeerplaatsen [3] aanvullen en > parkeerplaatsen;~~

B. middeldure huurwoningen (= koopwoningen met verhuurverplichting tegen in erfpachtvoor-waarden bepaalde huur [2]) één erfpachtrecht omvat > appartementsrechten van in totaal > m² gebruiksoppervlakte (GO) en is onverminderd het in de leden c. en d. gestelde bestemd tot > meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector bij gekoppelde parkeerplaatsen en > parkeerplaatsen;

C. ~~huurwoningen < 40 m² GO niet zijnde een jongeren- of studentenwoning(= koopwoningen met verhuurverplichting tegen in erfpachtvoorwaarden bepaalde huur [2,4,5]) één erfpachtrecht omvat > appartementsrechten van in totaal > m² GO en is onverminderd het in de leden c. en d. gestelde bestemd tot > meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector bij gekoppelde parkeerplaatsen aanvullen en > parkeerplaatsen;~~

- één appartementsrecht, omvattende in totaal @@ m, bvo detailhandel inclusief bijbehorende expeditiestraat;
- één appartementsrecht, omvattende in totaal @@ m2 bvo ~~horeca~~detailhandel, leisure of kantoor op de verdieping~~:~~
  Indien ervoor gekozen wordt om de gronden voor de OBA XL eveneens in erfpacht uit te geven:
- één appartementsrecht, omvattende in totaal @@ m2 bvo openbare fietsenstalling;
- één appartementsrecht, omvattende in totaal @@ m2 maatschappelijk~~leisure en~~

Commented [5.1,2,e]: Koopwoningen uitgeven met verhuurmogelijkheid.

Commented [5.1,2,e]: Deze kkomen niet voor @check mark

Commented [5.1,2,e]: Let op: niet verwarren met koopwoningen (met middeldure huur verplichting).
Dit zijn permanente middeldure huurwoningen en kunnen niet na 25 jaar worden uitgepond.

~~[1]) In deze bepaling geldt als bestemming voor huurwoningen met een bepaalde exploitatietermijn dat de bestemming koopwoning is en de verplichte exploitatie als huurwoning wordt geregeld in het toegestane gebruik (in deze opzet 2c. en volgende).~~
~~Als sprake is van huurwoningen voor een onbepaalde termijn, dan zijn de bestemming en het toegestaan gebruik huurwoning. Deze bepalingen dienen daarop aangepast worden.~~

~~[2]) de (erfpacht)grondwaarde van huurwoningen met een bepaalde exploitatietermijn wordt residueel bepaald op basis van ❶ de verplichte ① exploitatietermijn en voor zover van toepassing ② huurstelling en ③ woninggrootte, waarna ❷ de erfpachter vrij is de woningen te verkopen zonder dat daaraan een herziening van de canon is verbonden. Verifieer bij het opstellen van de aanbieding of de programmatische uitgangspunten overeenstemmen met het grondprijsadvies en pas zo nodig in deze bepaling de exploitatietermijn daaraan aan.~~

~~[3]) uitgangspunt bij parkeerplaatsen is dat in de splitsingsakte een voorrangsregeling wordt opgenomen, op grond waarvan leden van de VvE die nog niet over een parkeerplaats beschikken bij verkoop van een erfpachtrecht parkeerplaats bij voorrang in de gelegenheid worden gesteld dat recht te verwerven. Bij huurwoningen worden parkeerplaatsen echter in één erfpachtrecht gekoppeld om huurders de mogelijkheid te bieden een parkeerplaats te huren; zij zijn immers geen lid van de VvE en dreigen dan buiten de boot te vallen.~~

~~[4]) Deze woningen vloeien niet voort uit een gemeentelijke eis (programma), maar "ontstaan" als ontwikkelde huurwoningen anders dan jongeren- of studentenwoningen kleiner zijn dan 40 m2 GO. De aanvangshuur van deze woningen is ten hoogste € 752,33 (gelijk aan grens huurtoeslag). Het toegestane gebruik als particuliere sociale huurwoning met bijbehorende huurstelling is dan het gevolg van ontwerpkeuzes van de ontwikkelaar. Oorzaak en gevolg moeten daarom worden opgenomen in alle overeenkomsten, die aan de erfpachtaanbieding voorafgaan (o.a. bouwenvelop-, optie-, exclusiviteits-, samenwerkings- en realiseringsovereenkomsten en afsprakenbrieven); zie aanzetten einde van memo. Het in de aanbieding vast te leggen aantal kan pas geconstateerd worden op basis van de opgave van de ontwikkelaar.~~
~~Als sprake is van één particuliere sociale huurwoning, dan moet deze met een andere groep huurwoningen worden geclusterd om te voorkomen dat er een erfpachtrecht wordt gevormd dat één woning omvat.~~

~~[5]) Voor de bepaling of de ontwikkelaar voldoet aan zijn programmatische verplichting tot realisering van benoemde aantallen vrije sector of middensegment huurwoningen tellen huurwoningen < 40 m2 GO niet mee. Hij kan huurwoningen < 40 m2 GO wel labelen als jongeren- of studentenhuurwoning tegen de daarvoor gestelde (lagere) huren.~~

D. @@ appartementsrechten parkeren

E. 3b. De erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken.

~~In geval van voorgeschreven gebruik koopwoning de navolgende bijzondere bepalingen opnemen (voor zover deze op de te vestigen erfpachtrechten van toepassing zijn).~~

~~Het is niet toegestaan de onder A. en B. genoemde koopwoningen te verhuren. Dit is slechts mogelijk, na daartoe vooraf verkregen toestemming van de gemeente in de volgende gevallen:~~

- ~~verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;~~
- ~~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;~~
- ~~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.~~
- ~~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.~~

~~In geval van voorgeschreven gebruik als huurwoning met toestemming tot verkoop op termijn de navolgende bijzondere bepalingen opnemen voor zover deze op de te vestigen erfpachtrechten van toepassing zijn~~

~~3d3d. In afwijking van het onder 3b.bepaalde is de erfpachter verplicht[6].~~

Commented [5.1.2,e]: Plus bijzondere voorw tav verbinding parkeergarage onder openbaar gebied.

Commented [5.1.2,e]: Indien 3c van toepassing is, accepteer ook de navolgende verwijzingen van de artikelen.

Commented [5.1.2,e]: Accepteer deze volgende verwijzingen als 3c van toepassing is

~~6) Alleen bij oude beleid/afspraken voor 1 juni 2020: uitgangspunt van de op te nemen termijn is de verplichte exploitatieperiode vanaf de eerste ingebruikneming na oplevering. Vanuit het erfpachtrecht is deze datum niet per woning vastgelegd. Daarom de verplichte exploitatieperiode vaststellen de ingangsdatum van het erfpachtrecht te verhogen met de in de bijzondere bepalingen opgenomen bouwtermijn en de minimale feitelijke exploitatieduur als huurwoning na eerste ingebruikneming. Bijvoorbeeld middeldure huurwoning: als 1 januari 2018 de ingangsdatum van het erfpachtrecht is, de bouwtijd is 2 jaar en de minimale feitelijke exploitatie als huurwoning 25 jaar, dan is de exploitatietermijn 27 jaar (af te ronden op hele jaren). Als er afgeweken wordt van de standaard bouwtijd van 24 maanden, pas de termijn hier dan op aan. Rond af op halve jaren.~~

~~A. gedurende tenminste 17 15 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid 3a. sub C. bedoelde koopwoningen als vrije sector huurwoning te gebruiken;~~

~~gedurende tenminste 27 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid 3a.sub D. bedoelde koopwoningen als zelfstandige middeldure huurwoning te gebruiken,~~

~~onder middeldure huurwoningen wordt te dezen verstaan zelfstandige woningen met een woninggrootte van tenminste 40 m² GO en een kale aanvangsmaandhuur van €~~ 5.1,2,b ~~(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);~~

~~gedurende tenminste 17 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid 3a.sub E. bedoelde koopwoningen als zelfstandige particuliere sociale huurwoning te gebruiken;~~

~~onder particuliere sociale huurwoningen worden ten deze verstaan huurwoningen waarvan de aanvangshuurprijs voor het enkele gebruik van de woonruimte maximaal het bedrag bedraagt zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag; als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 letter d. van het Besluit Ruimtelijke Ordening met een kale aanvangsmaandhuur per woning van maximaal €~~ 5.1,2,b ~~(prijspeil: datum eerste verhuring);~~

~~gedurende tenminste 17 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid 3a.sub F. bedoelde koopwoningen als huurwoning ten behoeve van jongeren te gebruiken;~~

~~onder deze woningen worden ten deze verstaan huurwoningen ten behoeve van jongeren in de leeftijd van 18 tot 28 jaar met een kale aanvangsmaandhuur per woning van maximaal €~~ 5.1,2,B ~~(prijspeil datum eerste verhuring);~~

~~gedurende tenminste 17 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid 3a.sub G. bedoelde koopwoningen als huurwoning ten behoeve van studenten te gebruiken;~~

~~onder deze woningen worden ten deze verstaan huurwoningen ten behoeve van studenten die ingeschreven zijn aan een hoger onderwijs instelling met een kale aanvangsmaandhuur per woning van maximaal €~~ 5.1,2,b ~~(prijspeil: datum eerste verhuring).~~

~~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.~~

3 ~~e~~3e. Ten aanzien van de in ~~3c~~3d. onder B en 3a. onder H. 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:

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

Hierin is:

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

Hierin is:

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

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

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

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

Commented [5.1,2,e **]:** Accepteer deze wijziging alleen indien herijkte/nieuwe beleid van toepassing is (afspraken na 1 juni 2020)

Commented [5.1,2,e **]:** Accepteer deze wijziging alleen indien herijkte/nieuwe beleid van toepassing is (afspraken na 1 juni 2020)

Commented [5.1,2,e **]:** Accepteer deze wijziging alleen indien herijkte/nieuwe beleid van toepassing is (afspraken na 1 juni 2020)

Commented [5.1,2,e **]:** Accepteer deze wijziging indien je 3c (verhuurverbod koopwoningen) hebt toegepast.

Commented [5.1,2,e **]:** Kies hier tussen de twee formules. Kies de bovenste formule (met de extra procent huurstijging) als het gaat om afspraken die na 1 juni 2020 zijn overeengekomen. Gebruik in andere gevallen de onderste formule.

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

3g. Ten aanzien van de in 3d. **Error! Reference source not found.**. onder B tot en met >E 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 3d. 3c. onder B tot en met E bedoelde huurwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek. Ook dient uit deze verklaring voor alle huurwoningen te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming.

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

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

A. schriftelijk melding te maken van de voorgenomen wijziging van het betreffende gebruik,

B. te verzoeken het erfpachtrecht te splitsen in zoveel erfpachtrechten als het ongesplitste erfpachtrecht appartementsrechten omvat

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

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

~~Ten aanzien van de onder 3a. sub B genoemde koopwoningen geldt dat voor overdracht door de eerste erfpachter de maximale verkoopprijs is gesteld op € 314.000,00 (prijspeil 1 januari 2021 met jaarlijkse indexatie CPI reeks alle huishoudens (2015=100), middeldure koop);~~

3j. In geval van aan de huurwoningen gekoppelde parkeerplaatsen ten aanzien van de erfpachtrechten die mede tot parkeerplaats bestemde appartementsrechten omvatten, is de erfpachter bij de voorgenomen verhuur van een parkeerplaats verplicht naar analogie aan te houden de bij vervreemding geldende aanbiedingsvolgorde, die is bepaald in de hierna te noemen splitsingsakte, derhalve:

1° het in artikel bij vestiging erfpacht invullen op basis van de splitsingsakte > van de splitsingsakte van aanduiding complex of ondergesplitst appartementsrecht > 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;

Commented [5.1.2.e]: Bepaling 3f alleen erin zetten als herijkte/nieuwe beleid van toepassing is (afspraken na 1 juni 2020)

Commented [5.1.2.e]: Accepteer deze wijziging indien je 3c (verhuurverbod koopwoningen) hebt toegepast.

Commented [5.1.2.e]: Accepteer deze wijziging indien je 3c (verhuurverbod koopwoningen) hebt toegepast.

Commented [5.1.2.e]: Zet hier 3d neer indien je 3c (verhuurverbod koopwoningen) hebt toegepast.

c. aan derden;

2° voorts dient de erfpachter bij verhuur van een woning gegadigden te wijzen op het door de gemeente ter plaatse gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorgenomen verkoop/verhuur; deze verplichting geldt tevens bij verkoop van een erfpachtrecht woning na afloop van de onder lid 3d. 3c genoemde termijn(en) ~~van 27 jaar~~ [8] vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht;

op grond van het bij uitgifte geldende 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 (bij vestiging erfpachtrecht > zo mogelijk vindplaats toevoegen (website);

4a. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten zijn bestemd tot gemeenschappelijke tuin

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 @@ m, 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~~

Commented [5.1,2,e]: Accepteer deze wijziging indien je 3c (verhuurverbod koopwoningen) hebt toegepast.

Commented [5.1,2,e]: Maak keuze tussen termijn of termijnen. (kies voor termijnen als je zowel middeldure huur als andersoortige huur in je uitgifte hebt, en aldus te maken hebt met verschillende termijnen)

Commented [5.1,2,e]: 5.1,2,e moeten samen even bekijken wat we hiervan precies gaan opnemen

Commented [5.1,2,e]: Klopt dit of moet daar een andere bestemming worden opgenomen

Commented [5.1,2,e]:

~~@@ appartementsrechten van in totaal @@ m2 bvo detailhandel; @@ appartementsrechten van in totaal @@ m2 bvo horeca; @@ appartementsrechten van in totaal @@ m2leisure 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.~~

Commented [5.1,2,e]: Dit erfpachtrecht gaat rechtstreeks naar de corporatie

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. 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.

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.

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;

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

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.

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.~~

Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van de in erfpacht uitte 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~~

Commented [5.1.2,e]: toegevoegd

Commented [5.1.2,e]: Bijlage benoemen.

Commented [5.1.2,e]: Deze toevoeging is onduidelijk, kan denk ik vervallen. @check jurist Gem

Commented [5.1.2,e]: Naar de terr. Spec. Brengen.

Commented [5.1.2,e]: Toch verwezen naar terreinspecificatie, zou wel heel veel tekst zijn om hier toe te voegen.

~~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 2ooo 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 ertpachtrecht 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:

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

ll. 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~~e~~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. Overdracht van het recht op levering van het erfpachtrecht

   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]