



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

BPD Ontwikkeling BV

Regio Noord-West

t.a.v. [redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e Amsterdam

Datum	15 juli 2021	Projectnaam	Houthaven Eiland 6
Ons kenmerk	2021-1020	Plannummer	783-02
Dossiernummer	[redacted] 5.1.2e		
Behandeld door	[redacted] 5.1.2e	(afdeling Erfpacht en Uitgifte)	
mailadres	[redacted] 5.1.2e	Amsterdam.nl	Telefoon [redacted] 5.1.2e

Bijlagen

- Terreinspecificatie en nadere informatie,
- Tekening nummer T2100051 van 14-7-2021,
- Demarcatietekening nr. 6W-OV-L(--))003 Waterdeel van 14-6-2021
- Financieel overzicht van 12 mei 2021,
- Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
- Nulmeting (volgt)
- Uitgiftebeleid

Onderwerp Erfpachtaanbieding eeuwigdurende erfpacht van 185 appartementsrechten gelegen op Libau-eiland Kavel 6 B, C, F, G

Geachte [redacted] 5.1.2e

Onder verwijzing naar en ter uitvoering van de met u en de gemeente Amsterdam tot stand gekomen Bouwenvelopovereenkomst Houthaven Eiland 6 Kavel 6 A, B, C, D, E, F, G d.d. 5 december 2019 (hierna: de Bouwenvelopovereenkomst), bied ik u hierbij in eeuwigdurende erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer T2100051 van 14-7-2021 met lijnarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstallen en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A-1 tot en met A-185. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als "het perceel", het te bebouwen terrein met de daarop te bouwen opstallen als "het appartementencomplex" en het te bebouwen terrein als "het terrein".

De kaders van deze erfpachtuitgifte worden gevormd door:

1. de Bouwenvelopovereenkomst;

Weesperplein 8 is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 1, 7 en 19), halte Weesperplein

1070006

2. het door u binnen dat kader opgestelde en door de gemeente aan de uitgangspunten van de Bouwenvelopovereenkomst getoetste en voor akkoord bevonden Definitief Ontwerp;
3. uw opgave van definitieve bestemmingen, aantallen, vloeroppervlakten, en eventueel gewenste uitgiftestructuur.

Uw opgave mag niet afwijken van de bestemmingen, aantallen en vloeroppervlakten zoals opgenomen in artikel 3.1 van de Bouwenvelopovereenkomst, tenzij de gemeente u uitdrukkelijke toestemming verleent af te wijken van hetgeen in artikel 3.1 van de Bouwenvelopovereenkomst is opgenomen.

In de Bouwenvelopovereenkomst is voor de onderhavige Bouwenvelop het volgende programma vastgesteld: maximaal 116 vrije sector koopwoningen en parkeerplaatsen zoals omschreven in de onderstaande parkeernorm. Het programma zal gefaseerd in erfpacht worden aangeboden en gerealiseerd:

- Fase 1 bestaat uit de kavels 6 B, C, F, G en omvat de realisering van 69 koopwoningen en 116 parkeerplaatsen welke gesplitst in appartementsrechten aan u in erfpacht zullen worden uitgegeven. Hiervan zijn 47 appartementsrechten omvattende een parkeerplaats bestemd voor fase 2. Tussen u en de gemeente werd overeengekomen dat 4 appartementsrechten omvattende een parkeerplaats, tot start verkoop Fase 2, beschikbaar worden gehouden voor verkoop aan de erfpachters van de 4 waterkavels aan de kop van het naastgelegen Memeleiland.
- Fase 2 bestaat uit de kavels 6 A, D en E en omvat de realisering van 47 koopwoningen.

De gemeente biedt u hierbij de appartementsrechten van Fase 1 in eeuwigdurende erfpacht aan, tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) en onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden ... : Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
 Erfpachtbestemming : 69 vrije sector koopwoningen en 116 parkeerplaatsen
 Canon..... : € 5.1.2b
 Erfpachtgrondwaarde ... : € 5.1.2b (exclusief BTW)
 Geplande ingangsdatum: 1 augustus 2021

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen, zal ik het bevoegde bestuur van de gemeente Amsterdam, hierna te noemen "het bestuur", voorstellen het perceel aan u in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het bestuur.

PARKEREN EN PARKEERVERGUNNING

Het parkeren dient op eigen kavel in een geheel verdiepte parkeergarage en conform de parkeernorm opgelost te worden. Dit houdt in dat er per woning minimaal 0,6 — maximaal 1,0 parkeerplaats dient te worden gerealiseerd. Voor inpandige parkeervoorzieningen geldt dat minimaal 5% van de parkeerplaatsen moeten voldoen aan de afmetingen van een mindervalide parkeerplaats. Om deze plekken flexibel te kunnen toewijzen dienen deze plekken niet gekoppeld te worden aan een specifieke woning. Bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de

openbare ruimte. Bij verkoop dient u dit onderdeel nadrukkelijk ter kennis van de kopers te brengen.

Ook (fiets)bergingen dienen inpandig en niet aan de buitengevels gesitueerd te worden, volgens de norm van 2 stallingplekken per woning.

AFMEERPLEKKEN

Aan de loopsteiger welke onlosmakelijk verbonden is aan de wand van de parkeergarage is het mogelijk om, ten behoeve van de appartementsrechten A-38, A-39, A-44, A-45, A-46 en A-47, vaste afmeerplekken te realiseren. Het realiseren van deze afmeerplekken zal geen financiële gevolgen hebben voor de reeds vastgestelde verkoopprijzen van de betreffende woningen.

KLIMAATNEUTRAAL

Voor project Houthaven is de ambitie 100% Energieneutraal bouwen vastgelegd. Hiervoor is het project in de periode 2010 – 2016 aangewezen als 'Excellent gebied' waarvoor specifieke wetgeving gold, zoals een aangescherpte EPC van 0,15 (conform NEN 7120).

Dit is vastgelegd in het Experimentenbesluit Excellente gebieden per besluit van 5 juli 2010 (een experiment met betrekking tot energiebesparing in de gebouwde omgeving).

Om de ambitie van 100% Energieneutraal in de Houthaven voortaan te kunnen borgen zal daarom in de toekomst het onderdeel Duurzaamheid aan de selectiecriteria worden toegevoegd.

De erfpachter dient met betrekking tot de gerealiseerde bebouwing mee te werken aan het in stand houden van:

1. verplichte aansluiting op het aangeboden warmtenetwerk en comfortkoelingnetwerk van Westpoort Warmte.
2. een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) voor woningbouw van 0,15 en lager volgens NEN 7120.

KETTINGBEDING

Het woongebied Houthaven ligt binnen de invloedssfeer van een aantal bedrijven in Westpoort, die mogelijk overlast kunnen veroorzaken op het gebied van geluid, geur, stof en/of licht voor de bewoners. Deze situatie kan zich ook voordoen indien de betreffende emissies binnen de normen van de wet- en regelgeving blijven. Ter informatie delen wij u verder mee dat met een aantal van deze bedrijven een convenant is gesloten. Hierin hebben de betrokken partijen vastgelegd, dat zij in de toekomst gaan samenwerken ten aanzien van de verdere ontwikkeling van de haven en de daar gevestigde bedrijven en de ontwikkeling van de woningbouw in de Houthaven.

Naar aanleiding hiervan dient u de potentiële kopers van de woningen in het bouwplan optimaal voor te lichten over de milieuaspecten van hun toekomstige woonsituatie door de kopers en huurders via de te gebruiken koop- en/of huurcontracten op de hoogte te stellen van dit convenant. Ook opvolgende erfpachters dienen deze verplichting tot het informeren van rechtsopvolgers en gebruikers in acht te nemen. De verplichting te informeren zal derhalve als kettingbeding in de akte van vestiging van het erfpachtrecht worden opgenomen, met een boetebepaling van EUR 1.000,00 bij elke overtreding en EUR 250,00 voor elke dag dat de overtreding nadien voortduurt.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is voor Fase 1 en Fase 2 de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen:

Fase 1

A-1 tot en met A-69 elk omvattende een vrije sector koopwoning, plaatselijk bekend Libau-eiland te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding nog onbekend **appartementsindices 1 tot en met 69.**

A-70 tot en met A-185 elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bouwkundig met kolommen, belijning en/of andere voorzieningen aangegeven parkeerplaats gelegen in de het gebouw gelegen parkeerkelder, plaatselijk bekend Libau-eiland te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding nog onbekend, **appartementindices 70 tot en met 185**.

Fase 2

A-1 tot en met A-47 elk omvattende een vrije sector koopwoning, plaatselijk bekend als Libau-eiland te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding nog onbekend, **appartementindices 1 tot en met 47**.

Voor de tot gemeenschappelijk gebruik van woningen bestemde ruimten worden geen appartementsrechten gevormd. In de splitsing worden deze ruimten onderdeel van de gemeenschap en regelt de Vereniging van Eigenaars het gebruik. In de verdeling van de voor de betrokken woningen tezamen geldende erfpachtgrondwaarde wordt geen erfpachtgrondwaarde toegedeeld aan de gemeenschappelijke ruimten. De waarde van deze collectieve voorzieningen komt tot uitdrukking in de VON-prijzen van de woningen waaraan de ruimten ten dienste staan.

Ik verzoek u een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te geven de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. U dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale inmeting, inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor het terrein waarop de appartementsrechten betrekking hebben, alsmede een complexnummer (zie ook onder Uitgiftetekening in de Slotbepalingen). U dient hier in uw planning rekening mee te houden. Zie voor informatie de website van het Kadaster (www.kadaster.nl) of raadpleeg uw notaris.

Om vóór de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen afronden, heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maanden voor de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) nodig. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor rekening van u.

ERFPACHTVOORWAARDEN

Algemene Bepalingen

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

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

Op grond van de Algemene Bepalingen 2016 geeft de gemeente het perceel in eeuwigdurende erfpacht uit tegen een canon. Deze canon geldt voor de eeuwigdurende looptijd van een erfpachtrecht behoudens ① een jaarlijkse aanpassing aan de inflatie en ② eventuele herzieningen bij op uw verzoek doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen zoals bestemmingswijzigingen. De erfpachter kan de canon voor de eeuwigdurende looptijd van het recht bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). Voor

zover sprake is van andere bestemmingen dan een woonbestemming kan afkoop verplicht zijn. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

Bijzondere Bepalingen

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

1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
 - A. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieuhygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;
 - B. deze zaak belast is met twee voortdurende rechten van opstal ten behoeve van
 1. een warmteoverdrachtstation op naam van Westpoort Warmte B.V.
 2. een installatieruimte op naam van LianderIn dit kader verklaart de erfpachter zich van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt nadrukkelijk bekend met:
de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en
de samenhang tussen dit opstalrecht en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten bebouwing;
 - C. deze zaak vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
 - D. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
 - E. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft.
- 2a. de te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:
 - 69 erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot koopwoning c.a. in de vrije sector;
 - 116 erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats;
- 2b. De erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemmingen te gebruiken;
- 3a. de onbebouwde terreingedeelten aan de straatzijde behorende tot één van de appartementsrechten zijn bestemd tot een voortuin van 2 meter diep en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
- 3b. de afwatering van de onder 3a. omschreven voortuin verloopt via de op openbaar terrein gelegen hagen. Om tot een goede afwatering te komen is de erfpachter verplicht de voortuin voor 50% doorlatend en onverhard in te richten.

- 4a. de erfpachter is verplicht om met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- 4b. tenminste 13 weken voordat het appartementencomplex gereed zal zijn, dient de erfpachter er tezamen met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouw materiaal 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;
- 4c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid 30 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- 4d. de erfpachter mag van het gestelde onder de leden a, b en c slechts afwijken na voorafgaande schriftelijke vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, die is bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2016.
5. 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.
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 de gemeente een omgevingsvergunning heeft afgegeven en welk bouwplan in de splitsingsakte en /tekeningen is vastgelegd.
- 7a. de erfpachter is verplicht te gedogen dat het op tekening nummer T2100051 d.d. 14-7-2021 met lijnarcering aangegeven maaiveld boven het dak van de parkeergarage (zijnde de constructie incl. de waterdichte laag), 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, zonder dat erfpachter uit dien hoofde aanspraak zal kunnen maken op vermindering van de canon of enige ander compensatie;
- 7b. de erfpachter is verplicht het dak van de parkeergarage in verband met de openbare functie voldoende zwaar te construeren; rekening houdend "verkeersbelastingen op bruggen" volgens deel 2 van de Eurocode 1 inclusief de nationale bijlagen (NEN-EN 1991-2 en NEN-EN 1991-2 NB); er moet gerekend worden met:
 - belastingmodel 1 (BM1) volgens tabel 2 uit artikel 4.3. van NEN-EN1991-2,
 - de belasting bestaat uit een tandemstelstel $TS Q_{2k} = 2 \times 200 \text{ kN} +$ een gelijkmatig verdeelde belasting $GVB q_{rk} = 2,5 \text{ kN/m}^2$. Een horizontale belasting volgens een afgeleide van artikel 4.4.1 uit de NEN-EN 1991-2. De belasting bestaat uit $0,6 \times 2 \times 200 \text{ kN} + 0,1 \times 2,5 \text{ kN/m}^2 \times w \times L$,
 - een gelijkmatig verdeelde statische belasting gebaseerd op het te verwachten gebruik en de gronddekking.
- 7c. 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;
- 7d. de door de erfpachter aan te brengen waterdichte afdekking op het dak van de parkeergarage (tevens ondergrens van het openbaar maaiveld) dient eveneens op het openbaar gebruik van het maaiveld berekend te zijn;

- 7e. de erfpachter is verplicht op het dak van de parkeergarage ter plaatse van de openbare weg een gronddekking van zand en drainagekratten onaangetast te laten;
- 7f. de erfpachter is verplicht om het dakwater van de woningen direct af te voeren naar de grachten;
- 7g. de gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de onderliggende bouwdelen (zijnde de constructie van de garage incl. de waterdichte laag medewerking te verlenen; de erfpachter en de zakelijk gerechtigden tot de overige in het complex geleden appartementsrechten zijn alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor zijn (hun) rekening te herstellen of aan de gemeente te vergoeden;
- 7h. ter plaatse van de toegang tot de parkeergarage zal door en voor rekening van de erfpachter, rustend op de fundering van de bebouwing en het daaraan gelegen maaiveld, een betonplaat worden aangebracht. Beheer en onderhoud bekleding van deze betonplaat door en voor rekening van de gemeente.
- 8a. de gevel in de waterlijn zal worden uitgevoerd als een grond- en waterkerende constructie;
- 8b. de kadeconstructie en/of gevel, die onderdeel is van het gebouw, dient door de erfpachter onderhouden te worden;
- 8c. indien de gevel van het gebouw niet aan het water grenst, dient de erfpachter op de aan het water grenzende erfpachtgrens een zelfstandige kadeconstructie te bouwen en te onderhouden;
- 8d. een uitzondering op 8c. wordt gevormd door de kadeconstructies die openbaar toegankelijk zijn, zoals met een stippellijn en letter A aangegeven op tekening T2100051 d.d. 14-7-2021 . Deze kadeconstructies worden gebouwd door de erfpachter en na oplevering wordt de bekleding van de kadeconstructies onderhouden door de gemeente. De betonnen constructie, welke onlosmakelijk verbonden is aan de wand van de parkeergarage, wordt onderhouden door de erfpachter;
- 8e. de kadeconstructie en/of gevel dient tot 0,80+ NAP waterdicht te zijn en constructief berekend te zijn op mogelijke aanvaring van schepen;
- 9a. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de verplichting het beheer en onderhoud van het terrein waar dit aan het water grenst, te verrichten volgens de geldende verordening of keur van het Bevoegd Gezag: het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht; het hoogheemraadschap bepaalt door middel van de geldende verordening of keur de randvoorwaarden voor het beheer en onderhoud;
- 9b. op eerste aanzegging van het bevoegd gezag dienen vaartuigen verhaald te worden om bagger- en andere (wettelijke) onderhoudswerkzaamheden uit te kunnen voeren. Het waterperceel wordt door en op kosten van het bevoegd gezag op een zodanige diepte gehouden, als zij nodig acht.
- 10a. het is de erfpachter met een appartement gelegen aan het water toegestaan, binnen de grenzen van de kavel een steiger te realiseren van maximaal 2,50 M X 2,50 m gemeten vanuit de kadeliijn;
- 10b. binnen een zone van maximaal 6 meter uit de kadeliijn mogen pleziervaartuigen met een maximale breedte van 2,0 meter en een maximale diepgang van 1.40 meter worden aangelegd welke het doorvaartprofiel niet mogen belemmeren.
- 10c. ter plaatse van de parkeergarage (Blok F) wordt een uitkragende loopsteiger gerealiseerd .
- 10d. erfpachters van de appartementsindices A-38, A-39, A-44, A-45, A-46 en A-47, is het toegestaan hun pleziervaartuig aan te meren aan de steiger genoemd bij art. 10c. Zij dienen hierbij art. 10b. in acht te nemen

- 11a. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers verplicht om alle op het perceel te realiseren woningen en andere gebruiksfuncties waar een EPC eis voor geldt volgens het bouwbesluit 2012 door Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers aan te laten sluiten en aangesloten te houden op het warmtenetwerk en comfortkoelingnetwerk van Westpoort Warmte B.V., zulks tegen door Westpoort Warmte B.V. te stellen voorwaarden en in rekening te brengen vergoedingen;
- 11b. het is de erfpachter nimmer toegestaan om basis opwek voorziening(en) voor ruimteverwarming en/of warm tapwater en/of koeling (zoals bijvoorbeeld warmtepompen, WKK, houtpalletkachel), anders dan bestemd voor aansluiting op het warmtenetwerk en/of comfortkoelingnetwerk van Westpoort Warmte B.V. aan te (doen) leggen, noch derden hiertoe opdracht of toestemming te geven. De aanleg van installaties / voorzieningen voor energiebesparing niet zijnde basis opwek voorzieningen is wel toegestaan;
- 11c. het in lid b. bedoelde verbod geldt niet voor de erfpachter, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, nadrukkelijk voor zover het handelen van deze erfpachter uitsluitend betrekking heeft op zijn eigen erfpachtrecht;
- 11d. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om op eerste verzoek van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) onmiddellijk toegang aan Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) te verschaffen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, vernieuwing en vervanging van door Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aangebrachte warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren, indien zulks naar het oordeel van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) geen uitstel kan lijden;
- 11e. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om onbebouwd blijvende delen van het perceel waarin warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn zodanig in te richten en ingericht te houden dat deze niet beschadigd worden en dat de toegankelijkheid van deze warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren niet op onredelijke wijze wordt belemmerd. In dat verband is het de erfpachter in ieder geval nimmer toegestaan onbebouwd blijvende delen van het perceel waarin warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn aaneengesloten te bestraten (waaronder niet wordt begrepen klinker- en tegelbestrating) alsmede daarop bomen en diepwortelende beplanting aan te (doen) brengen) danwel objecten de grond in te drijven.
12. zowel gemeente als erfpachter hebben een afstemmingsverplichting om bij wijzigingen aan de bruggen of het gebouwde ter hoogte van de bruggen een goede aansluiting te behouden.
13. de erfpachter dient aan de gemeente toestemming te verlenen om aan de gevel openbare verlichting te bevestigen en te onderhouden.

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

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

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

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

Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een functioneel bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op de peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de programmatische en stedenbouwkundige kaders van het door u te ontwikkelen bouwplan. De peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte is niet dieper dan – 4,5 m N.A.P.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

De ingangsdatum van het te vestigen erfpachtrecht wordt bepaald op de 1e of 16e dag van de maand acht maanden na indienen aanvraag omgevingsvergunning voor het Waterdeel / twintig maanden na indienen aanvraag omgevingsvergunning voor het Landdeel (ervan uitgaande dat de aanvraag omgevingsvergunning voor Waterdeel en Landdeel gelijktijdig plaatsvindt) mits deze onherroepelijk is geworden. Op deze datum zal de gemeente de bouwkael bouwrijp leveren.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum erfpacht zal gelden 1-8-2021. De gemeente zal het bouwterrein op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

In artikel 9.2 van de tussen u en de gemeente afgesloten Bouwvelopovereenkomst is opgenomen dat u het terrein niet op de ingangsdatum erfpachtrecht in erfpacht hoeft af te nemen als op dat moment niet minimaal voor 70% van de te realiseren woningen uit het bouwprogramma koopovereenkomsten met woningkopers zijn gesloten. Indien dit niet het geval is, kan de ingangsdatum erfpachtrecht met inachtneming van artikel 15.9 van de Bouwvelopovereenkomst worden opgeschort met een termijn van maximaal één jaar, dan wel tot zoveel eerder als dit percentage alsnog wordt bereikt. U bent gerechtigd binnen voornoemde periode van één jaar de te realiseren woningen opnieuw in verkoop te brengen met aangepaste VON-prijzen dan wel het Bouwprogramma voor de bouwkael te herzien binnen de kaders van de Bouwvelop. U stelt de gemeente uiterlijk binnen vier weken voor de initiële Ingangsdatum erfpachtrecht schriftelijk op de hoogte van uw voornemen het erfpachtrecht niet op de initiële ingangsdatum erfpachtrecht in erfpacht af te nemen.

Indien één jaar na de initiële ingangsdatum erfpachtrecht voor de desbetreffende bouwkael, zoals genoemd in artikel 9.1 van de Bouwvelopovereenkomst, niet alsnog 70% van de woningen in voorverkoop is afgenomen kan BPD, uiterlijk vier weken voor het verstrijken van de in artikel 9.2 van de Bouwvelopovereenkomst genoemde maximale termijn, een schriftelijk verzoek indienen voor een nieuwe verschuiving van de ingangsdatum erfpachtrecht, waarbij de artikelen 9.4, 15.9 en 15.10 van de Bouwvelopovereenkomst van toepassing zullen zijn. Voor de gemeente bestaat op dat moment niet (meer) de verplichting aan dit verzoek mee te werken.

ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW

Als een erfpachtrecht niet gevestigd wordt direct nadat de gemeente het te bebouwen terrein, bouwrijp aan u heeft geleverd, is sprake van een economische verkrijging voor de overdrachtsbe-

lastig. Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak.

Een dergelijke economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting kwalificeert bij beperkte zakelijke rechten als erfpacht echter niet als economische levering voor de BTW, maar als verhuurdienst. Als partijen opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling van toepassing. Als zij echter niet (kunnen) opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling bij de feitelijke terbeschikkingstelling niet mogelijk. De Staatssecretaris van Financiën heeft deze inperking niet wenselijk geacht.

Met zijn besluit van 16 maart 2017, nummer 2017-51500, onderdeel 2.2.4 heeft de Staatssecretaris van Financiën daarom goedgekeurd dat onder voorwaarden vrijstelling kan worden verleend voor de overdrachtsbelasting wegens samenloop van heffingen. Deze voorwaarden zijn:

- a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft de uit te geven onroerende zaak de status van bouwterrein;
- b. de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een akte van vestiging;
van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
- c. over het aangiftetijdvak waarin de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak plaats vindt, voldoet de juridische eigenaar op aangifte BTW alsof al sprake is van de juridische vestiging van het erfpachtrecht, die is aan te merken als een levering in de zin van artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- d. de juridische vestiging van het erfpachtrecht op het bouwterrein vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de op dit perceel gebouwde onroerende zaak;
- e. in de notariële akte waarin het erfpachtrecht wordt gevestigd, geven de partijen aan deze goedkeuring te hebben toegepast bij de economische verkrijging in de zin van artikel 2 lid 2 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer (WBR) van de uit te geven onroerende zaak;
- f. Partijen handelen voor de btw-heffing ook verder alsof bij de feitelijke terbeschikkingstelling sprake was van een btw-levering.

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

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

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

De totale erfpachtgrondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel bedraagt 5.1.2b (excl. BTW). Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

De canon bedraagt 5.1.2b en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 2,39. De gemeente past de canon jaarlijks op 1 januari aan de inflatie aan. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan. De jaarlijkse aanpassing aan de inflatie is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016.

De erfpachter kan de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). De totale afkoopsom bedraagt ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht 5.1.2b

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

B. Projectontwikkelaarsregeling koopwoningen

De uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten met de bestemming koopwoningen zonder verhuurverplichting inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen zal aan u plaatsvinden op basis van een canon. De eindgebruiker (degene aan wie u een erfpachtrecht op een appartementsrecht overdraagt) heeft vervolgens bij de aktepassering, waarbij hij dat erfpachtrecht verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor afkoop tegen het bedrag van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte onder gedeeltelijke verrekening van de door de projectontwikkelaar betaalde canon.

Met dit erfpachtbeleid biedt de gemeente de eindgebruiker een keuze om een optimale huisvestinglast te bereiken, gelet op zijn deels individueel bepaalde inkomens-/vermogenspositie en (hypotheek)renten met de daaraan verbonden fiscale behandeling.

De mogelijkheid om na de ingangsdatum per erfpachtrecht een keuze te kunnen maken voor afkoop van de canon, staat bekend als de "projectontwikkelaarsregeling". De looptijd van de projectontwikkelaarsregeling is afhankelijk van:

- a. De ingangsdatum van de erfpachtrechten van de projectontwikkelaar.
Als de erfpachtrechten in gaan, of tussen partijen geacht worden te zijn in gegaan:
 - 1° tussen 1 januari en 16 juni van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het eerste opvolgende kalenderjaar.
 - 2° tussen 1 juli en 16 december van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het tweede opvolgende kalenderjaar.
- b. De in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtijd voor het complex waarvan de erfpachtrechten deel uitmaken.
De hiervoor bepaalde looptijden kunnen worden verlengd met:
 - 1° 1 jaar als de bouwtijd langer is dan 24 maanden maar korter dan 36 maanden of
 - 2° 2 jaar als de bouwtijd langer is dan 36 maanden.

Op basis van de geplande ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) en de in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtermijn geldt in casu dat de projectontwikkelaarsregeling geldt:

- voor de periode van 1 augustus 2021 tot en met 31 december 2023,
- welke periode niet wordt verlengd. Voor de uitwerking van deze regeling zie hierna onder de paragraaf 'Betalingen erfpacht'.

C. Betalingen erfpacht

Terzake van de uitgifte in erfpacht dient u aan de gemeente het volgende te betalen:

1. Canon / afkoopsom

- a. voor de koopwoningen c.a. en parkeerplaatsen (projectontwikkelaarsregeling): omdat de eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, voor niet verlengde PO-regeling bent u op de ingangsdatum van de erfpachtrecht de canon over de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd.

2. BTW

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

3. Verrekening Waarborgsom

Op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) zal de gemeente de ontvangen waarborgsom (zie paragraaf Waarborgsom) in mindering brengen op de verschuldigde canon(s)/afkoopsom en de BTW.

4. Verrekening te restitueren deel reserveringsvergoeding

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

Het saldo van ① de canon(s)/afkoopsom, ② de BTW, ③ de te verrekenen waarborgsom en ④ het te restitueren deel van de reserveringsvergoeding is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van de erfpachtrechten. U dient dit saldo uiterlijk bij passering van de (eerste) akte van vestiging te voldoen, doch niet later dan één jaar na de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) als passering van de (eerste) akte van vestiging dan nog niet heeft plaatsgevonden.

5. Aanvullende canon / afkoopsom

Voor zover de gemeente de erfpachtgrondwaarde / canon zal verhogen (zie paragraaf Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon en Afkoopsom), dan zal de erfpachter de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

6. Onroerend Zaak belasting (OZB)

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

7. 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.

D. Vervolbetalingen erfpacht

Aansluitend op uw betalingen van de canon geldt voor de opvolgende erfpachtjaren het volgende:

1. canon:
 - a. De gemeente Amsterdam zal afzien van de eerste inflatiecorrectie van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar.
 - b. De erfpachter ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende jaarcanon een factuur van de gemeente Amsterdam voor de voor inflatie gecorrigeerde canon. Voor de betaling gelden daarbij de volgende 2 opties:
 - 1° betaling ineens vóór de op de canonfactuur opgenomen vervaldatum of
 - 2° betaling in termijnen als de erfpachter aan de gemeente een incassomachtiging heeft verstrekt. De incasso vindt dan plaats op de vervaldatum, die op de canonfactuur zijn aangegeven.
 - c. Voor zover na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog koopwoningen onverkocht zijn, zal de gemeente u de canons voor de opvolgende canontermijnen in rekening brengen. U dient deze jaarcanons overeenkomstig het hiervoor onder 1 gestelde te voldoen.
2. afkoop bij projectontwikkelaarsregeling:
Als een eindgebruiker kiest voor afkoop, dan dient hij bij aktepassering, waarbij hij zijn erfpachtrecht verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam het verschil te betalen tussen
 - a. de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde en
 - b. een deel van de door de projectontwikkelaar betaalde canon. Dit deel wordt bepaald naar evenredigheid met het nog niet verstreken gedeelte van de canontermijn waarover de canon is voldaan.

In formule:

$$\text{Betaling} = \text{Erfpachtgrw} - \frac{\text{Dagen}_{\text{rest}}}{\text{Einddatum} - \text{Begindatum}} \times \text{Canon} \quad \text{Hierin is:}$$

Betaling : de door de eindgebruiker aan de gemeente verschuldigde betaling bij afkoop

Erfpachtgrw : de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde bij uitgifte

Dagen_{rest}..... : het aantal kalenderdagen dat ten tijde van afkoop nog resteert van de canontermijn waarover de ontwikkelaar de canon heeft voldaan

Einddatum ... : de einddatum van de lopende canontermijn waarvoor de ontwikkelaar de canon heeft voldaan

Begindatum : de begindatum van de lopende canontermijn waarvoor de ontwikkelaar de canon heeft voldaan

Canon : de door de ontwikkelaar over de periode tussen Einddatum en Begindatum aan de gemeente betaalde canon

De gemeente zal de hiervoor bedoelde erfpachtgrondwaarde, de begin- en einddatum en de over die periode door de ontwikkelaar betaalde canon vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht.

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 35 van de Algemene Bepalingen 2016 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 en te kennen geeft de canon af te willen kopen, de hiervoor bedoelde betaling te bepalen en dit bedrag aan de eindgebruiker in rekening te brengen, te innen en direct aan de gemeente over te maken.

U dient de notaris nu al te 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 hierna onder "Verplichtingen Projectontwikkelaar").

E. Verplichtingen projectontwikkelaar

Op bijgaand financieel overzicht staat de verdeling van de hiervoor genoemde bedragen over de te vestigen erfpachtrechten. U dient er zorg voor te dragen dat de per erfpachtrecht gespecificeerde vloeroppervlakten en bedragen in de onderscheiden akten van vestiging worden opgenomen.

Ter uitwerking van de in de bijzondere bepalingen opgenomen vloeroppervlakten 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 én de notaris juist en volledig te informeren over de desbetreffende erfpachtrechten, de financiële- en overige condities, zoals in deze erfpachtaanbieding opgenomen. In verband met voorgaande verplichtingen ten opzichte van de 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 het erfpachtrecht inclusief de afkoopsom van de canon, de belastingen en de kosten.

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 indien deze op basis van de projectontwikkelaarsregeling voor afkoop van de canon heeft gekozen (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.

G. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon En Afkoopsom

De gemeente kan de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom per te vestigen erfpachtrecht aanpassen als hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding en het financieel overzicht. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze aanbieding. Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 2580 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het appartementencomplex in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld.

H. Gestanddoening Financiële Voorwaarden

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

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

WAARBORG SOM

Onderdeel van deze aanbieding is een bericht van acceptatie. Nadat ik dit bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van u retour heb ontvangen, is de erfpachtovereenkomst onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring tot stand gekomen en ontvangt u een nota voor de waarborgsom. De waarborgsom is gelijk aan tweemaal de canon. De waarborgsom strekt tot zekerheid van nakoming van deze erfpachtovereenkomst en tot reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van de erfpachtrechten.

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen de op de factuur vermelde termijn. Bij eventueel late betaling bent u wettelijke rente verschuldigd. De gemeente brengt de waarborgsom in mindering op het terzake van de uitgifte verschuldigde. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Als de erfpachtrechten buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid niet gevestigd worden en de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbindt, dan zal de waarborgsom aan de gemeente toekomen. De gemeente kan de waarborgsom echter geheel of gedeeltelijk teruggeven, als daartoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding bestaat.

RESERVERINGSVERGOEDING

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

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

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

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

Restitutie : Het door verrekening te restitueren bedrag

Res.V..... : De voor een jaar betaalde reserveringsvergoeding (excl. BTW)

Restant... : Het aantal nog resterende kalenderdagen van het jaar waarover de betaalde reserveringsvergoeding strekt

BTW : Het BTW-percentage dat geldt ten tijde van de restitutie.

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

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

Als het te realiseren bouwplan afwijkt van de gegevens in deze aanbieding, 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 ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) of, als dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen

alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het/de erfpachtrecht(en), alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

INTEGRITEITSCLAUSULE

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

- 1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/>. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
 - a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
 - b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolgning is ingesteld;
 - c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
 - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
 - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over erfpachter zeggenschap hebben;
 - aan erfpachter vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;
- 4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
- 5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

- 6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
- 7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
- 8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.
- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze
- 12 opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
 - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
 - Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
 - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;

- Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
 - ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.
- 13 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.
- 14 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 15 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

1. Overdracht van het recht op levering van de erfpachtrechten

U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering van een erfpachtrecht, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding en het te nemen uitgiftebesluit van het gemeentebestuur, over te dragen aan een eindgebruiker. U dient in de met de eindgebruiker te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst op te nemen dat het, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het recht op levering te verkopen op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 18 Algemene Bepalingen 2016.

Dit verbod op verkoop door een eindgebruiker betreft zowel:

- a. het recht op vestiging van een erfpachtrecht, dat voortvloeit uit de tussen u en de gemeente gesloten erfpachtovereenkomst (ABC-levering) als
het recht op levering van een op uw naam gevestigd erfpachtrecht, dat voortvloeit uit een tussen u en de eindgebruiker gesloten koop-/aannemingsovereenkomst (AB-BC levering).

In dit verband dient u mij voorafgaande aan de eerste vestiging van een erfpachtrecht een model van de koop-/aannemingsovereenkomst ter kennisname te zenden ter attentie van de contactpersoon die in het briefhoofd is genoemd.

2. Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst

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

3. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

Als de erfpachter niet voldoet aan de onder de bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 23 van de Al-

gemene Bepalingen 2016 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang de erfpachtrechten niet zijn gevestigd:

- a. geen uitvoering meer te geven aan deze 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 grondprijsbeleid geldende peil van de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage.

4. Uitgiftetekening

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

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

5. Aktepassering

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

6. Plankosten / schade

Iedere partij zal zijn eigen kosten moeten dragen. Ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente, dan wel als het bestuur geen besluit tot uitgifte in erfpacht neemt conform deze aanbieding.

Indien de erfpachtrechten niet gevestigd worden -buiten toedoen van de gemeente- en de gemeente op grond daarvan de erfpachtovereenkomst ontbindt, behoudt de gemeente zich het recht voor naast de aan haar toekomende waarborgsom een aanvullende schadeloosstelling te vorderen.

7. Bericht van acceptatie

Als u met deze aanbieding instemt, dan dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie te retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd binnen 14 dagen na dagtekening van deze aanbieding. Ik verzoek u daarbij de op het bericht van acceptatie aangegeven stukken mee te sturen.

Als het ondertekende bericht van acceptatie binnen de termijn is ontvangen en u de (na acceptatie separaat aan u in rekening te brengen) waarborgsom heeft betaald, zal ik het bestuur voorstellen het perceel aan u in erfpacht uit te geven.

De gemeente doet deze aanbieding slechts gedurende de aangegeven periode van acceptatie van 2 weken gestand. Als het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van het perceel haar vrijheid van handelen.

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

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

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Terrein : Kavel 6 B C F G
Libau-eiland
Dossiernr. : 5.1.2e
Plannr. : 783-02
Project : Houthaven

Bericht van Acceptatie

Ondergetekende(n) ⁽¹⁾

handelend voor ⁽²⁾

in zijn/haar/hun hoedanigheid van ⁽³⁾

op grond van ⁽⁴⁾

verklaart/verklaren:

- zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.
- de waarborgsom binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota te voldoen door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN NL96 INGB 0004 5000 62 van de gemeente Amsterdam.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de akte van vestiging te belasten: ⁽⁵⁾

notariskantoor

notaris

adres notaris

..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder: ⁽⁶⁾

Belastingeenheid

adres belastingeenheid

.....

Plaats,

Dagtekening,

Handtekening(en)

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