



# Gemeente Amsterdam

Bezoekadres  
Weesperplein 8  
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104  
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

NAT Architecten NL B.V.

t.a.v. mevrouw 5.5.1, 5.1, 2, e en dhr. 55.1, 25.1, 2, e en

Stichting Het Open IJnde

t.a.v. mevrouw 5.5.1, 5.1, 2, e dhr. 55.1, 25.1, 2, e

dhr. 5.1, 2, e en dhr. 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Kea Boumanstraat 80

1095 MA Amsterdam

Datum	22 november 2024	Projectnaam	Sluisbuurt
Ons kenmerk	2021-8565	Uw kenmerk	n.v.t.
Dossiernummer	E16309/1	Plannummer	28.508
Behandeld door	5.1, 2, e 1, 2, e (afdeling Erfpacht en Uitgifte)		
Emailadres	5.1, 2, e @amsterdam.nl	Telefoon	14020
Kopie aan	n.v.t.		
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Terreinspecificatie en nadere informatie</li><li>2. Tekening nummer T2100513 van 1 november 2021</li><li>3. Financieel overzicht van 8 oktober 2024</li><li>4. Nulmeting Bodem van 26 september 2024</li><li>5. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam</li><li>6. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht</li><li>7. Demarcatietekening OAT van 17 mei 2021</li><li>8. Evaluatie grondwerkzaamheden Sanering Japanse Duizendknoop Sluisbuurt</li></ol>		
Onderwerp	Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten Kavel 4B1, gelegen in de Sluisbuurt te Amsterdam		

Geachte mevrouw 5.1, 5.1, 2, e en heren 5.1, 2, e; 1, 2, e 5.1, 2, e en 5.1, 2, e

Onder verwijzing naar de met u op 28 september 2022 gesloten Optieovereenkomst Kavel 4B1 Sluisbuurt (hierna: Optieovereenkomst), het in dat kader op 12 maart 2024 geaccordeerde Definitief Ontwerp (hierna: "DO") en de brief Herijking erfpachtgrondwaarden en verlenging optiemijn d.d. 21 maart 2024 (kenmerk 2024-2086) met betrekking tot kavel 4B1 Sluisbuurt, bied ik u hierbij in eeuwigdurende erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer T2100513 van 1 november 2021 met enkele lijnarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A1 tot en met A78. Dit terrein is gelegen in de Sluisbuurt te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 11552 gedeeltelijk en groot ongeveer 1.389 m<sup>2</sup> bvo, ook bekend als Kavel 4B1. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten Weesperplein 8 is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 1, 7 en 19), halte Weesperplein

ten 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 of de zaak".

Onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 4.1 van de Optieovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan, biedt de gemeente u de appartementsrechten in eeuwigdurende erfpacht tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) aan onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, indien het een commerciële bestemming betreft dient deze canon verplicht te worden afgekocht. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden ... : Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam	
.....	
Erfpachtbestemming .... : 58 sociale koopwoningen (A1 t/m A58), gezamenlijk groot 1.806 m2 gbo,	
..... 830 m2 bvo commerciële ruimte(n) in de plint op de begane grond (A59 t/m A64),	
..... 701 m2 bvo commerciële ruimte(n) op de 1e verdieping (A65 t/m A76),	
..... 2 autoparkeerplaatsen (A77 en A78) in de plint,	
..... 171 m2 bvo fietsparkeren t.b.v. wonen,	
..... 20 m2 bvo scooterparkeren t.b.v. wonen,	
..... 59 m2 bvo fietsparkeren t.b.v. niet-wonen,	
..... 4 m2 bvo scooterparkeren t.b.v. niet-wonen.	
Voor nadere uitwerking zie bijzondere bepaling 2.	
Canon..... : €	5.1, 2, b
Erfpachtgrondwaarde ... : €	5.1, 2, b (exclusief BTW)
Geplande ingangsdatum :	1 februari 2025

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen en als u voldoet aan alle voorwaarden, zal de gemeente het perceel aan u in eeuwigdurende erfpacht uitgeven. Deze erfpachtaanbieding vloeit voort uit de Optieovereenkomst. De bepalingen uit de Optieovereenkomst die na de totstandkoming van het erfpachtcontract nog gelden, worden genoemd onder het kopje "Project afspraken".

#### VOORWAARDEN SOCIALE KOOPWONINGEN

Alle woningen moeten worden gerealiseerd als sociale koopwoningen. Aan deze sociale koopwoningen worden de volgende eisen en voorwaarden gesteld:

- a. De eerste verkoopprijs van de sociale koopwoning dient zich te bevinden tussen € 188.000,- en € 314.000,- VON (prijspeil 2021), exclusief parkeerplaats. Deze bedragen zijn inclusief BTW of overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten en de erfpachtgrondwaarde. Dat betekent niet dat de erfpachtgrondwaarde in één keer hoeft te worden afgekocht. Er kan ook worden gekozen voor canonbetaling. Als de erfpachtgrondwaarde niet wordt afgekocht, dan telt de afkoopsom fictief mee bij de beoordeling of de verkoopprijs binnen het gestelde maximum blijft.
- b. Vanaf 1 januari 2022 tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt de onder a. genoemde verkoopprijs geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens het consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (CPI 2015=100), gepubliceerd door het CBS. De onder a. genoemde verkoopprijs wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de ingangsdatum van het erfpachtrecht plaatsvindt, gedeeld door

het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand zijnde de kalendermaand liggend zes maanden voor prijspeildatum.

- c.  $VON_{IR} = VON_{<mm-jjjj>} \times (CPI_{IR-6} / CPI_{<mm-jjjj>})$

Hierin is:

$VON_{IR}$  ..... : de eerste verkoopprijs zoals onder a. genoemd ten tijde van de ingangsdatum van de erfpacht;

$VON_{<mm-jjjj>}$  : de eerste verkoopprijs zoals onder a. genoemd ten tijde van de prijspeildatum 1 januari 2021

$CPI_{IR-6}$ ..... : het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens voor de maand, gelegen 6 maanden voor de ingangsdatum van de erfpacht, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

$CPI_{<mm-jjjj>}$ ..... : het overeenkomstige cijfer voor de maand 1 juli 2020 zijnde de maand gelegen 6 maanden voor de prijspeildatum;

Indien door enige oorzaak een of meer prijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, worden deze door Burgemeester en Wethouders bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

- d. Vanaf de ingangsdatum erfpachtrecht tot het moment dat de woningen in de verkoop gaan en de eerste verkoopprijs zoals genoemd onder c. " $VON_{IR}$ " is vastgesteld, wordt de verkoopprijs zoals genoemd onder c. geïndexeerd op basis van de laatste bekende indexering van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100). De onder c. genoemde " $VON_{IR}$ " wordt daartoe vermenigvuldigd met het laatst bekende maandprijsindexcijfer.
- e. Bij de verkoop van de sociale koopwoningen mag er geen verplichte afname van een parkeerplaats gekoppeld worden aan de verkoop van een woning. Wel mag de parkeerplaats als optie los verkocht worden aan de koper zonder verplichte afname.
- f. De eventuele inzet van een koopstart regeling (koopgarant regeling) mag er niet toe leiden dat de optelsom van de eerste verkoopprijs en de koperskorting hoger is dan de onder a. genoemde maximale verkoopprijs.
- g. De ondergrens van de woninggrootte op kavel 4B1 is 30 m<sup>2</sup> GBO (conform NEN2580). De bovengrens van de woninggrootte op dit kavel is 60 m<sup>2</sup> GBO (conform NEN2580).
- h. De sociale koopwoningen dienen als zelfstandige woningen gebruiksklaar te worden opgeleverd. Hieronder wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (zoals keukens, sanitair en elektra, verwarming, water en riolering) die bewoning mogelijk maken. Het is niet toegestaan om de woningen casco op te leveren en daarbij de koper voor eigen rekening en risico verantwoordelijk te maken voor het gebruiksklaar maken.
- i. Voor de sociale koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht. De woning mag niet verhuurd worden in de vrije sector en alleen onder strikte voorwaarden als middeldure huurwoning. Deze bepaling zal worden opgenomen in de bijzondere bepalingen voor de erfpacht. Zie ook: Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam voor nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners (Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam) d.d. 7-7-2021, <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR642135>.
- j. Het is uitsluitend toegestaan een koop-/ aannemingsovereenkomst te sluiten met een eindgebruiker en het recht op levering van een erfpachtrecht dat voortvloeit uit acceptatie van de erfpachtaanbieding over te dragen aan een eindgebruiker die een natuurlijk persoon is, en derhalve geen rechtspersoon.

- k. Op het moment dat de eerste woningen in de verkoop gaan, dient direct de gemeente, afdeling Erfpacht & Uitgifte, te worden geïnformeerd over de eerste verkoopprijs. De gemeente zal dan controleren of deze verkoopprijzen voldoen aan de voorwaarden "sociale koop". Indien genoemde verkoopprijzen van de woningen niet voldoen aan de voorwaarden zullen de verkoopprijzen moeten worden aangepast conform de voorwaarden. Indien blijkt dat een hogere verkoopprijs dan de maximale verkoopprijs wordt overeengekomen met de eindgebruiker, dan wel indien er niet wordt voldaan aan de omschreven voorwaarden om de bij verkoop overeengekomen verkoopprijzen direct bij de gemeente aan te leveren, wordt een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- per overtreding opgelegd.
- l. Indien blijkt dat nadat het erfpachtrecht is gevestigd, dan wel nadat het erfpachtrecht is overgedragen aan een eindgebruiker, niet wordt voldaan aan een of meer van de hierboven omschreven voorwaarden, wordt een onmiddellijk opeisbare boete van € 200.000,- opgelegd per overtreding.

#### **WARMTEPLAN**

De erfpachter dient voor eigen rekening en risico afspraken te maken met Westpoort Warmte B.V. over een eventuele aansluiting op het distributienetwerk zoals bedoeld in het Warmteplan. De erfpachter heeft jegens de gemeente geen recht op (schade)vergoeding hoegenaamd en in welke vorm dan ook noch enige andere aanspraak, indien een aansluiting op het geplande distributienetwerk zoals bedoeld in het Warmteplan, niet of niet tijdig mogelijk blijkt.

#### **VATTENFALL**

In het gebouw wordt ook een wijkgebonden technische installatie ingepast, namelijk een zogenaamde Warmte Overdracht Station/Koude Overdracht Station (WOS/KOS) installatie, met een ruimte voor Vattenfall. Deze ruimte biedt gelegenheid voor een warmte- en koude overdracht installatie waarop ook naastgelegen gebouwen kunnen worden aangesloten. Voor deze installatie zal een opstalrecht worden gevestigd.

#### **WKO DISTRIBUTIENETWERK**

Indien het distributienetwerk van Westpoort Warmte tevens zal worden gevoed door een of meerdere collectieve warmte en koude bron(nen), dient erfpachter medewerking te verlenen aan de aanleg van de warmte en koude bronnen, de bijbehorende leidinginfrastructuur, technische installaties, warmtepomp en alle overige voorzieningen en toebehoren (hierna te noemen WKO voorzieningen)- voor zover gelegen op het betreffende erfpachtperceel (terrein) of in het gebouw (appartementencomplex) – en deze WKO voorzieningen te gedogen en op eerste aanwijzing van de gemeente medewerking te verlenen aan de hiervoor te vestigen zakelijke rechten, zoals te vestigen opstalrechten en bijbehorende erfdienstbaarheden.

Indien er door Westpoort Warmte een WKO-distributienet wordt gerealiseerd, zullen de gegevens hieromtrent zoals de inpassing op het erfpachtperceel (het terrein) van het te realiseren WKO-distributienet met bijbehorende locatie, tracé etc. en inpassing van bijbehorende technische installaties en toebehoren in het gebouw (appartementencomplex) met bijbehorende specificaties door de Gemeente worden aangeleverd en dienen door u in het DO te worden verwerkt.

#### **VORMING APPARTEMENTSRECHTEN**

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen:

58 erfpachtrechten voor 58 sociale koopwoningen, zijnde A 1 t/m A58,

6 erfpachtrechten voor 6 appartementsrechten met commerciële bestemming op de begane grond; zijnde A-59 t/m A-64,

12 erfpachtrechten voor 12 appartementsrechten met commerciële bestemming op de 1<sup>e</sup> A-65 t/m A76,

2 erfpachtrechten voor 2 inpandige autoparkeerplaatsen tbv niet-wonen zijnde A77 en A78.

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 deze uitgifte betreft dat de OAT ruimten (in de kelder en op de begane grond) en de fietsenstalling op de begane grond waarin zich ook de scooterparkeerplaatsen bevinden.

Voor zover gemeenschappelijke ruimten direct woongerelateerd zijn (zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke wasruimte, keuken, eetzaal, fitnessruimte, bibliotheek en logeerkamer voor de gasten) wordt de voor alle woningen tezamen geldende erfpachtgrondwaarde mede berekend over het vloeroppervlakte van deze ruimten. Hiervoor geldt dezelfde erfpachtgrondwaarde als voor de te vormen appartementsrechten woning. De vloeroppervlakten van de gemeenschappelijke entrees, gangen, trappenhuisen, bergingen, fietsenstallingen en WKO-installaties blijven voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde buiten beschouwing.

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](http://www.kadaster.nl)) of raadpleeg uw notaris. U vraagt zelf aan de notaris of deze op basis van de overeengekomen splitsingsstructuur de conceptakte van splitsing in appartementsrechten met bijbehorende tekening en reglement opmaakt. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor rekening van u.

In de splitsingsakte moet de notaris ook de volgende onderdelen opnemen en/of uitwerken:

- A. Vastlegging feitelijke milieu-hygiënische staat terrein (ondergrond appartementencomplex).  
Conform artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 dient aan de erfpachtakte(n) een bodemonderzoek te worden gehecht, waarin de milieu-hygiënische bodemgesteldheid van het terrein wordt vastgelegd. Omdat dit bodemonderzoek betrekking heeft op het in de splitsing in appartementsrechten te betrekken terrein (en daarmee op de gemeenschap in de splitsing en alle appartementsrechten) moet dit bodemonderzoek in de splitsingsakte worden vermeld en daaraan gehecht. Daardoor geldt het bodemonderzoek voor alle erfpachtrechten en is het niet nodig dat tevens aan alle erfpachtakten te hechten.
- B. Alle op de ondergrond (gemeenschap) te vestigen lasten, rechten of verplichtingen die op alle appartementsrechten betrekking hebben, zoals te vestigen opstalrechten en / of erfdienstbaarheden (ook ten aanzien van overbouwingen zonder steunpunten in het openbaar areaal).
- C. Parkeren (auto)

Het stadsdeel voert een actief parkeerbeleid, dat er op gericht is te stimuleren dat in het kader van woningbouwplannen gebouwde parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk door de bewo-

ners van die woningen worden gebruikt. Op grond van dit beleid zullen bewoners die ervan afzien een parkeerplaats in erfpacht te verwerven of te huren niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.

Bij verkoop c.q. verhuur van een woning dient u 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 erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht bestemd tot parkeren wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid.

Ter ondersteuning van dit beleid en ter versterking van de positie van kopers van een erfpachtrecht omvattende een appartementsrecht woning, dient in de splitsingsakte de volgende regeling te worden opgenomen met betrekking tot een aanbiedingsplicht bij vervreemding van parkeerplaatsen:

De rechthebbende(n) tot één of meer erfpachtrechten omvattende een (onder)appartementsrechten genummerd A 77 en A 78 bestemd tot parkeerplaats, is bij een voorgenomen vervreemding (niet mede inhoudende vervreemding van één erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht(en) bestemd tot een woning of commerciële ruimte in het appartementencomplex):

1. Aanbiedingsplicht 1

- a. Indien een rechthebbende tot één of meer van de (onder)appartementsrechten genummerd A 77 t/m A 78 omvattende parkeerplaatsen, hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn (onder)appartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (onder)appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in één van de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op Sluisbuurt kavel 4B1 omvattende een woning of commerciële ruimte, die in het complex geen parkeerplaats in erfpacht heeft.
- b. Van deze verplichting wordt ontheffing verleend, indien en voor zover rechthebbende(n) tot het appartementsrecht parkeerplaats tevens het appartementsrecht woning of commerciële ruimte in één transactie wenst te vervreemden aan dezelfde (rechts)persoon.
- c. De Aanbieder biedt de (onder)appartementsrechten dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de vereniging van eigenaren. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs/ voorwaarden/ bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten.  
Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten als bedoeld onder lid a, op een door haar te bepalen wijze.
- d. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in één van de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op de Sluisbuurt kavel 4B1 als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waaraan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbenden tot de appartementsrechten die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd: "Eerste Gegadigde(n)".

- e. Indien er meerdere Eerste Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid d vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer.
  - f. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid d gestelde termijn dan wel de in lid e bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Eerste Gegadigde (de Eerste Gegadigde 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 erfpachtrecht omvattende een (onder) appartementsrecht bestemd tot parkeren 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 het betreffende appartementencomplex gerealiseerd op de Sluisbuurt kavel 4B1 omvattende een woning of commerciële ruimte, die al wel een parkeerplaats in het complex in erfpacht hebben.
  - b. De Aanbieder biedt zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de hoofdvereniging, voor dezelfde koopprijs/voorwaarde/bepalingen als hij zijn (onder)appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c.  
Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in het betreffende appartementencomplex gerealiseerd op Sluisbuurt kavel 4B1 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 Sluisbuurt kavel 4B1 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 (on-

der)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 erfpachtrecht omfattende een (onder) appartementsrecht bestemd tot parkeren 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 omfattende een woning of commerciële ruimte 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) omfattende een woning of commerciële ruimte in het complex aan dezelfde (rechts)persoon;

### 5. Boete

Indien een rechthebbende tot een (onder)appartementsrecht genummerd A-77 en A-78 omfattende een parkeerplaats in één van de betreffende appartementencomplex(en) generaliseerd overgaat tot vervreemding zonder de bepalingen van de artikelen 1 tot en met 4 na te leven, verbeurt deze rechthebbende tot een (onder) appartementsrecht een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 ten behoeve van de hoofdvereniging. Deze boetes zullen jaarlijks (1 januari 2026) worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (2015=100).

- D. Voor het parkeren van fietsen en scooters gelden de gemeentelijke normen (Nota parkeernormen Fiets en Scooter 2018)

Zowel voor het gebruik en beheer van de fietsenstalling ten behoeve van de commerciële functies (alsmede voor bakfietsen voor bewoners van de woningen), groot totaal 59 m<sup>2</sup> bvo, met een capaciteit van 64 fietsparkeerplekken, als voor het gebruik en beheer van de fietspar-

keerplekken die per woning worden toegewezen (totaal 236 fietsparkeerplekken op totaal 171 m<sup>2</sup> bvo), zal in de splitsingsakte een regeling dienen te worden opgenomen.

#### E. Bepaling m.b.t. OAT

De leden van de VvE zijn verplicht om alle instructies van het bestuur van de VvE op te volgen t.a.v. de in pandige afvalinzameling. In de splitsingsakte wordt in dit verband onder meer opgenomen dat de leden van de VvE en gebruikers van de appartementsrechten gehouden zijn de door of namens de gemeente kenbaar gemaakte instructies, zoals bedoeld in artikel 8a en 8b van de bijzondere bepalingen van erfpachtrecht, ten aanzien afvalscheiding/-inzameling op te volgen.

### **ONDERGRONDS AFVAL TRANSPORTSISTEEM**

Er is een besluit genomen door de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam over de aanleg van een OAT-systeem in de Sluisbuurt, dat voorziet in het verzamelen van afval. De Gemeente heeft een OAT-exploitant geselecteerd (Marimatic) en opdracht gegeven voor de aanleg van de terminal (gelegen nabij de Piet Heintunnel) en de hoofdleidingen. De in pandige aansluitingen in het appartementencomplex, bestaande uit de in pandige installaties zoals op de (demarcatie)tekening schetsmatig in groene kleur weergegeven (hierna gezamenlijk te noemen: In pandige Aansluiting), dienen door de Ontwikkelaar/bouwer van het betreffende gebouw te worden gerealiseerd conform de daarvoor vastgelegde specificaties van de door de gemeente geselecteerde OAT-aannemer ("OAT-aannemer"). De op de (demarcatie)tekening schetsmatig in rode kleur aangegeven systeemonderdelen (hierna te gezamenlijk te noemen: Gemeentelijke Eigendom) worden in opdracht van de gemeente aangelegd en blijven vol eigendom van de gemeente Amsterdam. De demarcatietekening is als bijlage bij deze erfpachtaanbieding gevoegd.

De appartementsgerechtigde(n) is (zijn) zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor de In pandige Aansluiting. Naast de wettelijke aansprakelijkheden wordt de verhouding tussen de appartementsgerechtigde(n) en de OAT-aannemer bepaald door de aansluitovereenkomst die tussen deze partijen wordt gesloten waar de gemeente geen partij bij is. De leden van de VvE zijn verplicht om alle instructies van het bestuur van de VvE op te volgen t.a.v. de in pandige afvalinzameling.

### **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/](http://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 milieu-hygiënische zin op grond van de Omgevingswet (ofwel op grond van de Wet Bodembescherming) geschikt is voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning bouw voor de in de bijzondere bepalingen genoemde erfpachtbestemmingen;  
ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieu-hygiënische 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 een opstalrecht voor een wijkgebonden Warmte Overdracht Station/Koude Overdracht Station (WOS/KOS) installatie; in dit kader:
    - 1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
      - i. de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; en
      - ii. de samenhang tussen dit opstalrecht en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;
    - 2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van het erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedeelten waarop het opstalrecht en het erfpachtrecht betrekking hebben; de Gemeente stemt als grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;
  - C. 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 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 appartements-eigenaar, 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:
  - A. 58 erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en onverminderd het in artikel 2d. gestelde elk bestemd zijn tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector van minimaal 30 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GO) per woning, van in totaal 1.806 m<sup>2</sup> GO;
  - B. 2 erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht (A59 en A64) op de begane grond en bestemd tot commerciële ruimte(n), uitsluitend ten behoeve van een kapperszaak, schoonheidsinstituut of gelijksoortige bedrijfsvoering waarin de persoonlijke verzorging van consumenten centraal staat en/of uitsluitend ten behoeve van een fotostudio, reisbureau, makelaardij, uitzendbureau, bank of kantoor of gelijksoortige bedrijfsvoering waarin de zakelijke dienstverlening van consumenten centraal staat en/of uitsluitend ten behoeve van een bedrijf gericht op het voorbereiden, vervaardigen, bewerken, opslaan, in-

- stalleren en/of herstellen van goederen voor consumenten, van in totaal 257 m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak (m<sup>2</sup> bvo);
- C. 3 erfpachtrechten elk omfattende één appartementsrecht (A60, A61 en A62) op de begane grond en bestemd tot commerciële ruimte(n), uitsluitend ten behoeve van detailhandel, van in totaal 371 m<sup>2</sup> bvo;
  - D. 1 erfpachtrecht, omfattende één appartementsrecht (A63) op de begane grond en bestemd tot commerciële ruimte, uitsluitend ten behoeve van een café, bar, restaurant, koffie – en theehuis, lunchroom of juicebar van in totaal 202 m<sup>2</sup> bvo;
  - E. 1 erfpachtrecht, omfattende één appartementsrecht (A71) op de 1<sup>e</sup> verdieping en bestemd tot commerciële ruimte, uitsluitend ten behoeve van café, bar, restaurant, koffie – en theehuis, lunchroom of juicebar van in totaal 147 m<sup>2</sup> bvo;
  - F. 11 erfpachtrechten, elk omfattende één appartementsrecht (A65 t/m A70 en A72 t/m A76) op de 1<sup>e</sup> verdieping en bestemd tot commerciële ruimte(n), uitsluitend ten behoeve van een kapperszaak, schoonheidsinstituut of gelijksoortige bedrijfsvoering waarin de persoonlijke verzorging van consumenten centraal staat en/of uitsluitend ten behoeve van een fotostudio, reisbureau, makelaardij, uitzendbureau, bank of kantoor of gelijksoortige bedrijfsvoering waarin de zakelijke dienstverlening van consumenten centraal staat en/of uitsluitend ten behoeve van een bedrijf gericht op het voorbereiden, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen voor consumenten, van in totaal 554 m<sup>2</sup> bvo;
  - G. 2 erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht (A77 en A78) omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats voor een auto op de begane grond (inpandig);
- zb. De erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken.
- zc. Het is niet toegestaan de onder A. genoemde koopwoningen te verhuren. Dit is slechts mogelijk, na daartoe vooraf verkregen toestemming van de gemeente in de volgende gevallen:
- i. verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;
  - ii. 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;
  - iii. 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 € 1.274,00 (prijspeil 1 januari 2024) per maand en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie 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 waarop de toestemming gevraagd wordt, het vigerend beleid voor middeldure huurwoningen in Amsterdam gunstiger is voor de erfpachter.
  - iv. 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 18 Algemene Bepalingen 2016. 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.
- 2d. Ten aanzien van de onder 2a. sub A genoemde koopwoningen geldt dat voor overdracht door de eerste erfpachter de maximale verkoopprijs is gesteld op € 314.000,00 (prijspeil 2021 met jaarlijkse indexatie CPI reeks alle huishoudens (2015=100), sociale koop);
- 2e. Vanaf de ingangsdatum erfpachtrecht tot het moment dat de woningen in de verkoop gaan en de eerste verkoopprijs is vastgesteld, wordt de verkoopprijs geïndexeerd op basis van de laatste bekende indexering van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100). De eerste verkoopprijs wordt daartoe vermenigvuldigd met het laatst bekende maandprijsindexcijfer.
- 2f. Op het moment dat de eerste woningen in de verkoop gaan, dient direct de gemeente, afdeling Erfpacht & Uitgifte, te worden geïnformeerd over de eerste verkoopprijs. De gemeente zal dan controleren of deze verkoopprijzen voldoen aan de voorwaarden "sociale koop". Indien genoemde verkoopprijzen van de woningen niet voldoen aan de voorwaarden zullen de verkoopprijzen moeten worden aangepast conform de voorwaarden. Indien blijkt dat een hogere verkoopprijs dan de maximale verkoopprijs wordt overeengekomen met de eindgebruiker, dan wel indien er niet wordt voldaan aan de omschreven voorwaarden om de bij verkoop overeengekomen verkoopprijzen direct bij de gemeente aan te leveren, wordt een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- per overtreding opgelegd.
- 2g. Indien blijkt dat nadat het erfpachtrecht is gevestigd, dan wel nadat het erfpachtrecht is overgedragen aan een eindgebruiker, niet wordt voldaan aan een of meer van de hierboven omschreven voorwaarden, wordt een onmiddellijk opeisbare boete van € 200.000,- opgelegd per overtreding.
- 3a. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot het privégedeelte van één van de appartementsrechten zijn bestemd tot tuin / terras en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
- 3b. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex zijn bestemd tot gemeenschappelijke daktuin(en);
- 3c. de op tekening T2100513 d.d. 1 november 2021 met kruisjesarcering aangegeven onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot margestroken. De margestroken zijn bedoeld als overgang van het appartementencomplex naar de openbare ruimte;
- de margestroken dienen als zodanig te worden aangelegd, ingericht conform het vastgestelde DO, beheerd en onderhouden en in stand gehouden;
  - er dient duidelijk verschil te zijn tussen de inrichting van de margestrook en de openbare ruimte;
  - het is niet toegestaan om op de margestroken een fysieke afscheiding (hek/schutting/hoge haag) tussen gevel en openbare ruimte aan te brengen, indien dit zorgt voor een visuele afscheiding tussen het appartementencomplex en de openbare ruimte. Het bepaalde in artikel 4 lid 1 onder d. van de Algemene Bepalingen 2016 is voor dit gedeelte van het terrein niet van toepassing;
- 3d. op de zaak waarop de appartementsrechten betrekking hebben mag geen buitenopslag plaatsvinden; op de onbebouwde terreindelen mag niet worden geparkeerd;

- 3e. de erfpachter is verplicht om in het appartementencomplex een fietsenstalling te realiseren, te houden en als zodanig te gebruiken; het gebruik en beheer van deze fietsenstalling ten behoeve van de commerciële functies alsmede voor bakfietsen voor bewoners van de woningen, groot totaal 64 m<sup>2</sup> bvo, is in de betreffende splitsingsakte nader geregeld. De gemeenschappelijke fietsenberging ten behoeve van de woningen is groot 171 m<sup>2</sup> bvo en heeft een capaciteit van 236 fietsparkeerplekken. Met betrekking tot gebruik en beheer van deze fietsparkeerplekken die per woning worden toegewezen, is in de splitsingsakte een regeling opgenomen; de gemeenschappelijke ruimte t.b.v. scooterparkeerplekken (10 scooterparkeerplekken) is groot 24 m<sup>2</sup> bvo;
- 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 ervoor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouwmaterialen 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 binnen 36 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;
- 6a. de erfpachter is verplicht om meer inpandige ruimten op de begane grond te realiseren en in stand te houden, ten behoeve van:
- de inworp van afval in het ter plaatse aanwezig Ondergronds Afval Transport systeem (OAT); deze ruimte heeft een minimale afmeting van 3784x1170x6525 (inletsruimte); de inletsvoorraimte heeft een minimale afmeting van 3784x2075x6525; en
  - de plaatsing en het gebruik van containers ten behoeve van de inzameling door of vanwege de gemeente Amsterdam van afvalfracties die niet in de OAT mogen worden geworpen; deze ruimte heeft een afmeting van 3784x5320x3690; hierna gezamenlijk te noemen de "OAT ruimte";
- 6b. de erfpachter is verplicht om een (technische) ruimte met een minimale afmeting van 2720x3305x10915 in de kelder te realiseren en in stand te houden ten behoeve van technische voorzieningen voor de OAT;
- 7a. de erfpachter is verplicht te gedogen dat de gemeente, of door haar aan te wijzen derden, te allen tijde toegang heeft tot de OAT-ruimte om:
- alle naar het oordeel van de gemeente noodzakelijke containers ten behoeve van afvalinzameling te plaatsen en te leggen; en
  - (digitale) instructie-/informatieborden inzake afval(scheiding) aan te brengen; en
  - onderhoud en inspectie uit te voeren van de delen van het OAT-systeem die in eigendom en beheer zijn bij de gemeente;

- 7b. de erfpachter is gehouden de door of namens de gemeente kenbaar gemaakte instructies inzake afvalscheidng/-inzamelijk op te volgen zoals bedoeld op de onder artikel 7a. bedoelde (digitale) instructie-/informatieborden;
- 7c. In verband met de hiervoor bedoelde afvalinzameling door middel van rolcontainers is de erfpachter verplicht de OAT-ruimte te voorzien van een toegangsdeur in de buitengevel met een vrije doorgang van tenminste 1,2 meter breed. De erfpachter is tevens verplicht ten behoeve van de afvalinzameling door middel van rolcontainers vanaf deze toegangsdeur tot aan de openbare weg een gelijkvloers en verhard pad te realiseren en in stand te houden van minimaal 1,2 meter breed;
- 8a. de erfpachter is met betrekking tot het OAT-systeem slechts gerechtigd tot de op zijn perceel aanwezige in pandige installaties zoals op de (demarcatie)tekening d.d. 17-05-2021 schetsmatig in groene kleur weergegeven (hierna gezamenlijk te noemen: Inpandige Aansluiting). De op (demarcatie)tekening d.d. 17-05-2021 schetsmatig in rode kleur aangegeven systeemonderdelen (hierna gezamenlijk te noemen: Gemeentelijke Eigendom) blijven volle eigendom van de gemeente Amsterdam;
- 8b. het realiseren van de Inpandige Aansluiting geschiedt volledig door en voor rekening en risico van de erfpachter. De erfpachter vrijwaart de gemeente Amsterdam van alle aanspraken van zichzelf, bewoners van het appartementencomplex n/of andere gebruikers van het appartementencomplex welke het gevolg zijn van gebrekkig functioneren en/of onjuist gebruik van de Inpandige Aansluiting;
- 8c. artikel 13 van de AB2016 is onverkort van toepassing op het gemeentelijke eigendom.
9. 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;

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 tezamen met de opdrachtgever(s) voor de overige appartementsrechten zal bebouwen te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieu-hygiënische 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 aanbieding.

Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een milieu-hygiënisch bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een ontgravingsmaat voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de door de gemeente vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders van onderhavige uitgifte in erfpacht. De voorgeschreven ontgravingsmaat is vastgesteld op -2,3 meter N.A.P. Indien deze

ontgravingsmaat, binnen de stedenbouwkundige richtlijnen, wordt overschreden dan is dat altijd voor rekening en risico van de erfpachter.

#### Aziatische duizendknoop

Ter plaatse van het uit te geven perceel heeft in 2017 een sanering inclusief monitoringcyclus van de Aziatische duizendknoop plaatsgevonden en er is sindsdien geen Aziatische duizendknoop meer waargenomen. Deze sanering is uitgevoerd conform protocol 'Uitgraven Japanse duizendknoop' en protocol 'Monitoren hergroei na saneren Japanse duizendknoop'. De rapportage is terug te vinden in bijlage 8 van deze aanbieding. En tevens terug te vinden in onderstaande bijlagen, beschikbaar bij de afdeling Bodem.

- Brief beoordeling Uitvoeringsplan ophogen Sluisbuurt
- Uitvoeringsplan ophogen Sluisbuurt Noo1-1251142RJO-lhl-Vo2-NL
- Notitie Evaluatie JPD
- Overzicht afvoer laatste duizendknoop naar POUW
- Bijlage 1 ER2018o219v02\_EcoresultBV.compressed
- Bijlage 2.1 rapport 201734489 - Zuiderzeeweg te Amsterdam partijkeuring (002)
- Bijlage 2.2 rapport 201734489 - Zuiderzeeweg te Amsterdam, partij B
- Bijlage 2.3 briefrapport 201734489 - Zuiderzeeweg te Amsterdam, partij C
- Bijlage 3 W217032 UITM Japanse Duizendknoop met aanvulling
- Bijlage 4 Afvoergegevens

#### **VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT**

De ingangsdatum van alle te vestigen erfpachtrechten wordt bepaald op de 1<sup>e</sup> of 16<sup>e</sup> 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. Afwijking van deze regel is mogelijk als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding geven.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat de ingangsdatum van het erfpachtrecht uiterlijk 1 februari 2025 is. De gemeente zal het bouwterrein op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

#### **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 overdrachtsbelasting. 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 3.1, 2, b excl. BTW). Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

De jaarlijkse canon bedraagt **5.1, 2, t** n 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.

Afhankelijk van de bestemming dient de erfpachter de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling te voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). Hierbij moet het gestelde onder B en C in acht genomen worden.

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 gecorri-

geerde 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 en de eventueel ten behoeve daarvan beschikbare losse appartementsrechten met de bestemming 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 het/de erfpachtrecht(en) van de projectontwikkelaar.  
Als het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan, of tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingegaan:
  - 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 bouwtermijn voor het complex waarvan het/de erfpachtrecht(en) deel uitmaakt/uitmaken.  
De hiervoor bepaalde looptijden kunnen worden verlengd met:
  - 1° 1 jaar als de bouwtermijn langer is dan 24 maanden maar korter dan 36 maanden of
  - 2° 2 jaar als de bouwtermijn 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 december 2024 tot en met 31 december 2026;
- voor de periode tot en met 31 december 2027 geldt een verlenging.

Voor de uitwerking van deze regeling zie hierna onder de paragraaf 'Betalingen erfpacht'.

## C. Betalingswijze overige bestemmingen

Voor de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is, is op grond van het grondprijnsbeleid vooruitbetaling van de canon verplicht. De afkoopsom voor deze bestemmingen bedraagt €5.1, 2, b (zie financieel overzicht).

Voor de overige onder deze erfpachtvoorwaarden uit te geven bestemmingen, te weten kunt u uw keuze voor canonbetaling of afkoop van de canons in het bericht van acceptatie aangeven.

## D. 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. (projectontwikkelaarsregeling):  
omdat de eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, bent u:
    - 1° op de ingangsdatum van de erfpachtrechten de canon over de niet verlengde looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd en
    - 2° op 1 januari van 2027 de canon over het jaar van verlenging verschuldigd. Deze canon is voor de inflatie gecorrigeerd op 1 januari 2026 en 1 januari 2027 . In geval van een tweede jaar verlenging bent u op 1 januari van 2028 de canon over het tweede jaar van verlenging verschuldigd. Deze canon is tot stand gekomen door de canon van het eerste jaar van verlenging voor de inflatie te corrigeren op 1 januari 2028.
  - b. op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) de afkoopsom voor de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is en
  - c. op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) voor de overige bestemmingen afhankelijk van uw keuze:
    - 1° de canon over de periode van de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) tot en met:
      - 31 december van het kalenderjaar waarin het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan, als de ingangsdatum ligt vóór 1 oktober van dat kalenderjaar, of
      - 31 december van het opvolgende kalenderjaar, als de ingangsdatum ligt tussen 1 oktober en 31 december van het kalenderjaar, waarin het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan,
    - 2° of de afkoopsom.
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 2.1%).
  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. 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.
  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 daarvan door u verschuldigd. U dient de belasting en andere lasten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum te voldoen.
  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.

## E. 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 b. 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:

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

Hierin is:

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

Erfpachtgrw : de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde bij uitgifte

Dagen<sub>rest</sub>..... : 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. Aan het begin van het eerste verlengingsjaar van de projectontwikkelaarsregeling zal de gemeente een nieuw overzicht opstellen en versprei-

den voor de dan onverkochte woningen op basis van de dan aan u over het eerste, verlengingsjaar in rekening gebrachte canon.

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](mailto:erfpachtbedrijfsadministratie@amsterdam.nl) (zie hierna onder "Verplichtingen Projectontwikkelaar").

## F. 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 (m<sup>2</sup> go) per woning(en) en
- het bruto vloeroppervlak (m<sup>2</sup> bvo) van de overige bestemmingen.

U dient de eindgebruikers en 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 aankoopsom van de canon, de belastingen en de kosten.

## G. 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.

#### **H. 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.

#### **I. 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/de erfpachtrecht(en) nog niet is/zijn gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht word(t)(en) te zijn ingegaan (economische verkrijging), dan kan de gemeente de bedragen aan het dan geldende grondprijsspeil aanpassen. De gemeente zal de financiële voorwaarden niet aanpassen als aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is, dat het/de erfpachtrecht(en) niet is/zijn gevestigd of niet tussen partijen geacht word(t)(en) 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 tot stand gekomen en ontvangt u een nota voor de waarborgsom. De waarborgsom is gelijk aan één maal 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 het/de erfpachtrecht(en).

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen de op de factuur vermelde termijn. Bij eventueel latere 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 het/de erfpachtrecht(en) buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid niet gevestigd word(t)(en) 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.

### **START BOUW**

Ik verzoek 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.

Indien u ervoor kiest om de aan de gemeente te betalen bedragen te storten op de derden(gelden)rekening/kwaliteitsrekening van de notaris, komt de eventuele door de notaris doorberekende negatieve rente voor uw rekening.

### **PROJECTAFSPRAKEN**

Ter plaatse van de onderdoorgang die door buurkavel 4B2 zal worden gebouwd ligt de kavelgrens van kavel 4B1 plaatselijk 1 meter terug. De ruimte zal door kavel 4B2 worden benut voor een ondersteuningsconstructie (muur, kolommen en fundering) van de onderdoorgang. Entrees voor kavel 4B1 onder deze onderdoorgang zijn mogelijk, in dat geval zal de onderdoorgang worden afgesteund op kolommen zodat de entrees tussen de kolommen bereikbaar blijven. Bij de positionering van eventuele entrees dient rekening te worden gehouden met een logische positionering van kolommen voor de onderdoorgang van kavel 4B2.

### **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/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>. 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 medeplechtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
  - b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging 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 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 strafvervolgning 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.
- 12 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.
- 13 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.

14. 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) het/de erfpachtrecht(en) bij de projectontwikke-  
laarsregeling

Op basis van artikel 5 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 mag een erfpachter niet zonder de voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders zijn/haar (recht op levering van het) erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk overdragen, of toedelen dan wel een beperkt recht vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen vóórdan aan de verplichtingen van artikel 4 lid 1 AB2016 zijn voldaan.

U bent uitsluitend gerechtigd het (recht op levering van een) erfpachtrecht, omvattende een appartementsrecht bestemd tot de onder bijzondere bepaling 2a. sub A. bedoelde meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding over te dragen aan een eindgebruiker (bewoner). De toestemming als bedoeld in artikel 5 van de Algemene Bepalingen 2016 wordt hiermee voor onderhavige overdracht verleend.

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
- b. 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 Algemene Bepalingen 2016 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het/de erfpachtrecht(en) niet is/zijn gevestigd:

- a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;

- b. zolang van de onder a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondprijnsbeleid 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 overeen komen, 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 het/de erfpachtrecht(en) handelen alsof de akte(n) van vestiging reeds is/zijn ingeschreven in de openbare registers.

#### 6. Plankosten / schade

Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken.

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

De gemeente doet deze aanbieding onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 4.1 van de Optieovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan. U bent uitsluitend na vervulling van deze voorwaarden bevoegd uw optierecht uit te oefenen door deze aanbieding te accepteren. De uiterste datum waarop u deze aanbieding kunt accepteren is 22 december 2025.

Als u met deze aanbieding instemt en u heeft voldaan aan alle voorwaarden uit de Optieovereenkomst, dan dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie te retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd. Ik verzoek u daarbij de op het bericht van acceptatie aangegeven stukken mee te sturen. Na acceptatie zal de waarborgsom separaat aan u in rekening worden gebracht.

De gemeente doet deze aanbieding slechts gedurende de aangegeven periode van acceptatie gestand. Als het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, ver-

valt 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,

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling

**Bericht van Acceptatie**

Terrein : Kavel 4B1  
Dossiernr. : E 16309/1  
Plan nr. : 28.508  
Project : Sluisbuurt

Ondergetekende(n) <sup>(1)</sup> .....  
handelend voor <sup>(2)</sup> .....  
in zijn/haar/hun hoedanigheid van <sup>(3)</sup> .....  
op grond van <sup>(4)</sup> .....  
verklaart/verklaren:

- zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.
- voor wat betreft het tot meergezins sociale koopwoningen bestemde erfpachtrecht van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken <sup>(5)</sup>
  - Indexcanon
  - Afkoop looptijd erfpacht
- de waarborgsom binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota te voldoen door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN 5.1, 5 van de gemeente Amsterdam.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de akte van vestiging te belasten: <sup>(6)</sup>  
notariskantoor .....  
notaris .....  
adres notaris .....  
..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder: <sup>(7)</sup>  
Belastingeenheid .....  
adres belastingeenheid .....  
.....

Plaats, .....  
Dagtekening, .....

Handtekening(en) .....

---

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